

1385.

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

ODLUKA

o izradi Detaljnog urbanističkog plana Sutorina-poslovna zona

("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 36/11 od 05.12.2011)

Član 1

Pristupa se izradi Detaljnog urbanističkog plana Sutorina-poslovna zona, Opština Herceg Novi (u daljem tekstu - Plan).

Član 2

Područje za koje se izrađuje Plan definisano je Programskim zadatkom broj 01-1-762/11-1 od 10.11.2011.godine koji je 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 60 dana od dana potpisivanja Ugovora o izradi istog.
Rok za izradu Predloga Plana je 45 dana od završetka javne rasprave.

Član 6

Detaljnim urbanističkim planom Sutorina-poslovna 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: 01-1-762/11
Herceg Novi, 10.11.2011. godine

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

PROGRAMSKI ZADATAK

Za izradu Detaljnog urbanističkog plana SUTORINA-POSLOVNA ZONA

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Detaljnog urbanističkog plana Sutorina-poslovna zona, sadržan je u Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list RCG, br. 51/08, 40/10 i 34/11, član 26 i 31). Programski zadatak je sastavni dio odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana (u daljem tekstu DUP).

II OBUHVAT I GRANICE PLANA

Područje za koje se izrađuje DUP Sutorina-poslovna zona nalazi se u cijelosti u okviru katastarske opštine Sutorina, a unutar sledećih katastarsko-topografskih granica:

Sa jugoistočne strane granica zahvata ide od raskrsnice magistrale sa kat. parcelom 6014, nastavlja se duž iste obuhvatajući je, prelazi preko parcela 6087, 6088, dalje ide jugoistočnom granicom parcele 6114 i prelazi preko rijeke Sutorine (kat. parcele 5970). Potom se nastavlja sjevernom obalom rijeke (kat. parcele 5970), i vraća se na njenu južnu stranu u ravni najsjevernije tačke kat. parcele 4348, nakon čega se proteže duž sjeverozapadnih granica kat. parcela 4348, 4346, 4338/3 sve do Jadranske magistrale (kat. parcele 5976). Dalje ide južnom granicom magistrale do početka k.p. 4628/1, pa se nastavlja njenom zapadnom granicom i granicama parcela 4642, 4650, 4654, te parcele 4653, sve do njene najistočnije tačke. Odatle ide do krajnje zapadne tačke parcele 4675, nastavlja se jugo-zapadnom granicom iste, prelazi preko parcele 4818 do krajnje južne tačke kat. parcele 4807 i njenom jugoistočnom granicom izlazi na magistralu gdje se zatvara u početnoj tački.

Orjentaciona površina zahvata je cca 24,80 hektara.

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

III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Osnovna postojeća planska dokumentacija, kao i smjernice i kriterijumi za planiranje i uređenje zone zahvata ovog planskog dokumenta, dati su:

- Prostornim planom Crne Gore ("Sl. list CG - Opštinski propisi", broj 24/08)
- Prostornim planom Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG - Opštinski propisi", broj 07/09)
- Generalnim urbanističkim planom Herceg Novi ("Sl. list RCG - Opštinski propisi", broj 1/89)

Takođe, kao validni ulazni podaci koji mogu biti korišćeni radi boljeg sagledavanja šireg područja, sagledati planska rješenja važećih kontakt planova na ovom području:

- Detaljni urbanistički plan Sutorina-istok ("Sl. list RCG - Opštinski propisi", br. 20/94, 17/97)
- Detaljni urbanistički plan Sutorina-zapad ("Sl. list RCG - Opštinski propisi", br. 20/94, 17/97).

IV POVOD ZA IZRADU DUP-a

Područje zahvaćeno ovim planskim dokumentom najvećim dijelom do sada nije bilo predmet izrade detaljnog plana, pa ne postoji odgovarajuća regulativa kojim bi se definisala i usmjerila prostorna transformacija, odnosno privođenje prostora namjenama koje su definisane višim planskim aktima, ili su odraz potreba i interesovanja za gradnju.

Područje DUP-a je danas kompleks prostora različitih namjena i stepena uređenosti, manjim dijelom je izgrađeno a većim neizgrađeno građevinsko područje. Postoje izraženi zahtevi za gradnjom na ovom području, pa se ovim DUP-om obezbeđuju uslovi za to, kao i sanacija i rekultivacija narušene prirodne sredine.

Područje DUP-a karakteriše takođe i postojanje slobodnih prostora pogodnih za novu gradnju. Kroz izradu ovog DUP-a omogućiće se planska izgradnja i uređivanje površina u skladu sa karakterom

područja, prirodnim karakteristikama, namjenama i prostornim pokazateljima definisanim višim planskim dokumentima.

V CILJ IZRADE DUP-a

Izradom ovog planskog dokumenta potrebno je utvrditi rješenja, kojim će se definisati uslovi daljeg razvoja i izgradnje kao i urbanistička regulacija u zoni zahvata DUP-a, sa ciljem stvaranja kvalitetnog prostora u funkcionalnom, fizičkom, ambijentalnom i u smislu kvaliteta životne sredine ovog područja.

Izradom ovog DUPa će se utvrditi pravni osnov za regulisanje pravnog statusa objekata ili delova objekata koji su izgrađeni bez odgovarajućih dozvola.

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

VI METODOLOGIJA

U postupku izrade plana:

- Obezbediti sagledavanje ulaznih podataka iz planova višeg reda, rezultate analize i ocene 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 i očuvanje zaštićenih i ambijentalnih i zelenih prostora.

VI PROSTORNI MODEL

a) Sadržaji u prostoru, namene i kapaciteti

Prostornim planom opštine Herceg Novi ovo je područje planirano delom kao zona primarnog a delom sekundarnog razvoja, sa prevashodnim namjenama raznovrsnog poslovanja i manjim delom stanovanja.

Ovim planom razraditi uslove, i predložiti rješenja za sledeće namjene/površine:

- Stanovanje
- Javne prostore sa spomeničkim kompleksom kao i zelene površine
- Poslovanje
- Proizvodnju (planirati površine koje uključuju i skladišta)
- Površine za mešovitu namenu
- Sport i rekreaciju

- Turizam-moteli
- Saobraćaj
- Tehničku infrastrukturu

Izvršiti podjelu na planske jedinice i zone.

Za svaku od navedenih namjena ovim planom obezbjediti:

- Utvrđeno zemljište na kome se namjena već sprovodi ili se planom definiše sprovođenje, sa odgovarajućim urbanističkim parametrima prema PPO i Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. list CG, br. 24/10);
- Kapacitete, sa odgovarajućim urbanističkim parametrima, i uporednim tabelama postojećih i planskih bilansa i kapaciteta po planskim jedinicama;
- Uslove u pogledu planiranih namjena.

Planirane namjene i sadržaje definisati na bazi ocjene postojećeg stanja, smernica iz planova višega reda, uslova i ograničenja koja proističu iz pozitivne regulative, 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.

Urbanistički parametri prema PPO Herceg Novi

Namjena objekata	Indeks pokrivenosti (max)	Indeks izgrađenosti (max)	Max broj etaža	Primedba
Stanovanje niskih gustina (porodično)	0,4	0,8	Do 2 nadzemne	Obavezno parkiranje na parceli, izuzev u slučajevima kada za to ne postoje uslovi zbog zatečene izgrađenosti i nemogućnosti kolskog prilaza
Stanovanje srednjih gustina (mješovito stanovanje)	0,4	1,2	Do 4 etaže: S+P+2; ili S+P+1+Pk; ili P+2+Pk.	Obavezno parkiranje na parceli, izuzev u slučajevima kada za to ne postoje uslovi zbog zatečene izgrađenosti i nemogućnosti kolskog prilaza
Stanovanje većih gustina	Socijalno stanovanje, prema posebnim uslovima za ovakvu vrstu stambenih objekata			
Poslovanje - manji	0,5	1,6	Do 2 nadzemne; postojeći	Obavezno parkiranje

objti ili objti sa manjim jedinicama			poslovni objekti se zadržavaju u postojećem stanju	na parceli

Poslovanje - veći objekti ili veće jedinice kao delovi objekta ili kompleksa	0,3	0,5	Do 2 nadzemne	Obavezno parkiranje na parceli

Društvene delatnosti -opšte	0,4	1,0	U skladu sa okruženjem, okolnim o bjektima	Obavezno parkiranje na parceli

Turizam- moteli			U skladu sa okruženjem, okolnim objektima	Obavezno parkiranje na parceli
	Prema pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata			

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 mogu planirati i graditi na prostorima označenim kao stabilan teren pogodan za izgradnju bez posebnih ograničenja;
- Tereni koji ne ispunjavaju prethodni uslov se mogu planirati za novu izgradnju isključivo pod uslovom da se prethodno izvrše kompleksna inženjersko-geološka i geomehanička ispitivanja i izvedu sanacioni radovi kao i da se pri projektovanju i izvođenju poštuju utvrđeni građevinski, geomehanički i seizmički uslovi.

c) Saobraćajno rešenje

Primarni saobraćaj rešavati prema smjernicama Prostornog plana opštine Herceg Novi, Generalnog urbanističkog plana Herceg Novi, 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, br. 24/10).

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

Kapacitet saobraćaja u mirovanju planirati prema standardima i rešenjima za ovakve vrste namena, iz PPO, odnosno druge zakonske regulative uz obavezu parkiranja i garažiranja unutar urbanističkih parcela.

Svim objektima u kompleksu mora biti omogućen kolski pristup. Ne mogu se planirati i graditi objekti koji nemaju omogućen kolski pristup.

Objektima nije dozvoljen prilaz kolima preko zelenih površina i otvorenih uređenih površina.

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 mogućnostima mreža infrastrukture i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovim planskim dokumentom, u skladu sa odgovarajućim uslovima koje obezbeđuju javna komunalnih preduzeća i vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine. Planirati propisano dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacijske instalacije. Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja data u planskim dokumentima višeg reda i planskim dokumentima kontaktnih zona, kao i poštujući uslove i podatke javnih (državnih i lokalnih) komunalnih preduzeća. Posebnu pažnju posvetiti planiranju javne rasvjete.

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 uređenje 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.

Građevinska linija određuje na kojoj se poziciji objekat mora graditi.

- Za nove stambene objekte određuje se da udaljenost građevinske linije od regulacione linije (kolske ulice zajedno sa trotoarom) bude min 5,0m.
- Za nove stambene objekte određuje se da minimalna udaljenost građevinske linije od susedne parcele bude u skladu sa rešenjima definisanim u PPO Herceg Novi.
- Za 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 merodavna ona visina koja je orijentisana prema javnoj površini).
- Za nove objekte, pri čemu se pod pojmom "objekat" podrazumeva svaka građevina, određuje se udaljenost građevinske linije od korita kanala 10m.

Primenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi 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 uređenje prostora

Planski dokument - detaljni urbanistički plan će sadržati:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređenje 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.

VII ISKAZANI ZAHTJEVI I NAMERE INVESTITORA I KORISNIKA PROSTORA

Kroz plansko rješenje neophodno je sagledati mogućnost da se predvidi realizacija iskazanih zahtjeva i namjera vlasnika zemljišta, lokalne samouprave, investitora, i potencijalnih korisnika prostora.

VIII SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Obim i nivo obrade planskog dokumenta su dati tako da se u potpunosti primijene odredbe čl.26. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", 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, br. 24/2010).

Obrađivač 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 će biti i Separat sa UT uslovima za svaku od faza realizacije plana.

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

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

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 pribavljanja odgovarajućih mišljenja i utvrđivanje nacrtu plana.

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 pribavljanja saglasnosti na Predloog Plana i donošenja ovog planskog dokumenta.

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

Br: 01-1-762/11-1

Herceg Novi, 10.11.2011. god.

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 36/11 od 05.12.2011. na strani 51.