

Na osnovu člana 31 st. 2 i 3, člana 53 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, 16/09), predsjednik Opštine Herceg Novi donosi

## **ODLUKA**

### **o izradi izmjena i dopuna urbanističkog projekta Stari grad**

**("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 10/11 od 24.03.2011)**

#### **Član 1**

Pristupa se izradi izmjena i dopuna urbanističkog projekta Stari grad, Opština Herceg Novi (u daljem tekstu - Plan).

#### **Član 2**

Područje za koje se izrađuje ovaj planski dokumenat definisano je Programskim zadatkom 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 vremenski period do donošenja novog urbanističkog projekta za područje cijelog Starog grada.

#### **Član 5**

Rok za izradu Nacrta Plana je 2 mjeseca od dana potpisivanja Ugovora o izradi Plana.  
Rok za izradu Predloga Plana je 1 mjesec od dana od završetka javne rasprave.

#### **Član 6**

Osnovne smjernice iz planskih dokumenata širih teritorijalnih jedinica su: planiranje i gradnja uz puno poštovanje i integrisanje kriterijuma i parametara održivog razvoja i zaštite graditeljskog nasleđa, kao i definisanje odgovarajućih planskih rješenja u skladu sa stručnim mišljenjima službi zaštite kulturne baštine, a sve u cilju unapređenja i zaštite izvornog ambijenta.

#### **Član 7**

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

Broj: 01-1-144/11  
Herceg Novi, 09.03.2011. godine

Opštine Herceg Novi  
Predsjednik  
Dejan Mandić, s.r.

\*\*\*\*\*

Na osnovu člana 31 stav 5 Zakona o o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08 od 22.08.2008. god.), donosim

## PROGRAMSKI ZADATAK

### za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta STARI GRAD

#### PRAVNI OSNOV

Izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "STARI GRAD" pristupilo se na osnovu člana 31stav 2 i 3, i člana 53 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08), tj.odluke Predsjednika Opštine Herceg Novog broj 01-1-144/11 od 09.03.2011. godine. Shodno članu 31 stav 5 istog Zakona sastavni dio odluke o izradi planskog dokumenta je i programski zadatak kojim se određuju polazna opredeljenja za izradu planskog dokumenta.

#### ZAHVAT PLANA

Izmjene i dopune se rade za više pojedinačnih lokacija/podlokacija koje pripadaju K.O. Herceg Novi, a nalaze se u okviru zahvata UP Stari grad, i definisane su sledećim koordinatnim graničnim tačkama:

-----  
Lokacija 1 - Manastirska zgrada  
-----

Oznaka tačke	x	y	Oznaka tačke	x	y
01	6544611.0300	4700978.8100	05	6544616.9000	4701002.3200
02	6544612.6800	4700988.8900	06	6544623.7200	4700998.3000
03	6544614.2300	4700993.9800	07	6544617.2400	4700977.0700
04	6544614.8900	4700996.2900			

-----

-----  
Lokacija 2 - "Lazarev vrt"  
-----

Oznaka tačke	x	y	Oznaka tačke	x	y
01	6544565.0600	4700931.8300	13	6544587.6500	4700954.4000
02	6544565.5000	4700934.3700	14	6544588.2400	4700954.3100
03	6544565.9300	4700937.1400	15	6544587.7400	4700946.1700
04	6544565.9700	4700937.3700	16	6544586.8200	4700937.6900
05	6544568.8820	4700952.8770	17	6544585.0900	4700937.6600
06	6544569.7810	4700957.4320	18	6544584.5900	4700935.8700
07	6544569.9400	4700958.3000	19	6544580.3600	4700929.3700
08	6544582.1100	4700955.1500	20	6544578.9700	4700926.8500
09	6544582.7900	4700957.7100	21	6544578.4100	4700925.9400
10	6544582.9300	4700960.9300	22	6544576.3000	4700926.9400
11	6544587.4237	4700959.7292	23	6544570.7000	4700929.3700
12	6544587.4800	4700958.1000	24	6544568.8308	4700930.1897
			25	6544568.1200	4700930.5000

-----

-----  
Lokacija 3 - Parking Karača  
-----

Oznaka tačke	x	y	Oznaka tačke	x	y
--------------	---	---	--------------	---	---

-----

01	6544715.1000	4700991.7400	20	6544755.8900	4700932.9500
02	6544722.3000	4700995.1200	21	6544753.2800	4700937.4500
03	6544733.3900	4700995.3100	22	6544752.9400	4700938.0700
04	6544732.7200	4700992.2300	23	6544751.4100	4700942.1600
05	6544736.2800	4700986.6000	24	6544747.0900	4700940.5700
06	6544740.6600	4700979.0300	25	6544744.0800	4700945.1200
07	6544746.5400	4700969.3700	26	6544743.2700	4700946.2300
08	6544752.7900	4700960.1200	27	6544742.3700	4700947.7200
09	6544758.5256	4700950.7255	28	6544741.6600	4700948.7300
10	6544758.6500	4700950.3000	29	6544739.7600	4700951.4200
11	6544759.7600	4700948.6500	30	6544739.0200	4700952.4800
12	6544760.2100	4700948.3600	31	6544734.9400	4700958.8900
13	6544763.5800	4700944.2100	32	6544733.7100	4700961.0100
14	6544765.5100	4700942.4300	33	6544732.4000	4700963.1200
15	6544771.1100	4700938.3900	34	6544728.4000	4700971.2700
16	6544772.4900	4700937.4100	35	6544727.5500	4700972.6300
17	6544765.8800	4700933.9900	36	6544721.9300	4700981.1500
18	6544765.3400	4700934.0300	37	6544720.0200	4700985.7200
19	6544758.9100	4700933.6900			

-----

-----  
Lokacija 4 ( podlokacije: 4a-Bivši Dom Vojske, 4b-Pjaceta  
i stepenište, 4c-Bivša Austrijska kasarna/Mletačka bolnica  
i 4d-Istočni plato)

Oznaka tačke	x	y	Oznaka tačke	x	y
01	6544526.8600	4700824.2700	35	6544676.7200	4700845.6600
02	6544530.7557	4700828.8194	36	6544673.0100	4700846.3400
03	6544534.0700	4700832.5100	37	6544669.9500	4700834.9900
04	6544535.0100	4700833.1700	38	6544660.4128	4700837.2100
05	6544536.4700	4700833.6000	39	6544654.0300	4700841.1200
06	6544538.1200	4700833.4300	40	6544643.5100	4700835.8700
07	6544539.0100	4700836.5800	41	6544639.9800	4700834.3500
08	6544537.9800	4700836.8100	42	6544634.1200	4700832.1700
09	6544538.5300	4700837.2700	43	6544628.7900	4700829.9100
10	6544543.8800	4700844.1100	44	6544627.0400	4700829.3900
11	6544544.2800	4700844.6000	45	6544628.5200	4700826.3000
12	6544545.8500	4700845.8900	46	6544614.0400	4700823.6000
13	6544547.9220	4700845.2580	47	6544602.3421	4700821.9445
14	6544563.1800	4700841.6900	48	6544596.6454	4700819.9573
15	6544579.2200	4700838.2900	49	6544593.5900	4700820.2200
16	6544604.8400	4700834.1700	50	6544593.5300	4700822.0100
17	6544609.1800	4700834.9000	51	6544591.1300	4700822.0900
18	6544612.7300	4700835.5100	52	6544580.1700	4700824.9400
19	6544619.4900	4700838.0800	53	6544566.9300	4700828.7000
20	6544619.9800	4700836.9200	54	6544566.6830	4700828.2653
21	6544634.3548	4700842.4177	55	6544565.7600	4700826.6700
22	6544634.7800	4700841.9100	56	6544564.7500	4700825.2600
23	6544639.9000	4700843.9400	57	6544563.3800	4700824.4300
24	6544651.2150	4700849.3557	58	6544560.8000	4700822.8900
25	6544651.0689	4700849.8167	59	6544558.1900	4700821.3800
26	6544651.5967	4700850.1075	60	6544555.4800	4700819.6900
27	6544655.7914	4700856.6869	61	6544553.0000	4700818.2900
28	6544660.6267	4700858.6251	62	6544548.6300	4700817.2500
29	6544672.3473	4700855.4519	63	6544546.9200	4700816.8000
30	6544671.7932	4700853.3125	64	6544544.5600	4700816.4100
31	6544674.1900	4700852.9500	65	6544537.9900	4700818.4800
32	6544677.4200	4700851.8400	66	6544537.4800	4700817.4600
33	6544679.2700	4700849.5600	67	6544531.0600	4700820.4700
34	6544678.8405	4700847.1637			

-----  
-----  
Lokacija 5 - Stambeni objekat ispod bivšeg Doma Vojske  
-----

Oznaka tačke	x	y	Oznaka tačke	x	y
01	6544543.8400	4700812.4900	03	6544549.5700	4700814.1400
02	6544547.8400	4700813.7100	04	6544555.9900	4700816.2100
05	6544558.2300	4700815.4300	18	6544605.9500	4700800.3900
06	6544561.1000	4700814.4400	19	6544606.4900	4700800.1600
07	6544565.9600	4700812.2400	20	6544606.4400	4700799.7100
08	6544575.6300	4700808.5300	21	6544606.2300	4700798.6400
09	6544583.3200	4700805.6700	22	6544605.2000	4700793.2900
10	6544589.5500	4700802.9000	23	6544604.9900	4700790.7000
11	6544591.7600	4700803.1500	24	6544598.4900	4700791.8700
12	6544593.0600	4700803.4700	25	6544598.8100	4700793.0200
13	6544593.8300	4700803.6100	26	6544581.1400	4700798.8000
14	6544594.3100	4700802.7300	27	6544573.8400	4700801.2800
15	6544596.8200	4700802.8300	28	6544570.0800	4700802.6900
16	6544601.8000	4700802.4200	29	6544566.4500	4700804.0300
17	6544605.1400	4700801.7000			

-----

-----  
-----  
Lokacija 6 - Kuća Lepetića  
-----

Oznaka tačke	x	y	Oznaka tačke	x	y
01	6544538.1380	4700845.8974	03	6544540.7280	4700852.1874
02	6544539.2080	4700848.3874	04	6544544.5580	4700861.9974
05	6544547.4380	4700868.2174	13	6544552.3180	4700846.6774
06	6544547.7080	4700868.9174	14	6544548.8380	4700847.8274
07	6544554.6580	4700866.0174	15	6544546.8580	4700848.6174
08	6544555.8780	4700868.4374	16	6544544.7180	4700849.3774
09	6544561.7880	4700865.8874	17	6544542.8480	4700846.5874
10	6544560.6280	4700863.2274	18	6544541.6780	4700844.1974
11	6544560.6280	4700863.2274	19	6544539.8180	4700844.9874
12	6544557.4580	4700856.2674			

-----

-----  
-----  
Lokacija 7 - Hotel Avlijaš  
-----

Oznaka tačke	x	y	Oznaka tačke	x	y
01	6544567.9780	4700875.1674	06	6544575.9480	4700890.3874
02	6544568.1580	4700876.2874	07	6544581.7680	4700886.5174
03	6544568.9480	4700879.4974	08	6544580.0880	4700883.3974
04	6544571.8080	4700885.4574	09	6544577.1480	4700875.5074
05	6544575.5480	4700890.5874	10	6544576.2280	4700872.6074

-----

-----  
Lokacija 8 - Predprostor Kanli kule  
-----

Oznaka tačke	x	y	Oznaka tačke	x	y
01	6544650.0912	4701099.8339	13	6544671.3612	4701083.7939
02	6544656.6060	4701109.8399	14	6544670.5912	4701084.2439
03	6544665.5812	4701105.7439	15	6544667.6673	4701085.8144
04	6544683.2712	4701095.4639	16	6544666.2812	4701086.5239
05	6544693.5132	4701089.4395	17	6544663.9379	4701087.6707
06	6544692.4212	4701087.5939	18	6544660.2712	4701089.3639
07	6544689.2412	4701087.1139	19	6544660.4812	4701090.3239
08	6544686.5812	4701085.4139	20	6544660.0322	4701092.3517
09	6544680.8212	4701085.9639	21	6544658.6412	4701093.8939
10	6544680.1412	4701083.9639	22	6544656.1012	4701095.5539
11	6544676.0612	4701084.9839	23	6544654.7512	4701096.5339
12	6544675.2412	4701081.9239	24	6544650.6812	4701099.4139

-----

Sastavni dio ovog Programskog zadatka je i grafički prilog na kome su prikazane lokacije u zahvatu plana.

Orjentaciona površina zahvata izmjena i dopuna je cca 0,53 hektara.

### **POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA**

Zona Starog grada je pokrivena sledećim planskim dokumentima:

Prostorni plan Crne Gore ("Sl. list CG", broj 24/08)

Prostorni plan Opštine Herceg Novi do 2020. godine ("Sl. list CG - Opštinski propisi", broj 07/09)

Generalni urbanistički plan opštine Herceg Novi ("Sl. list RCG - Opštinski propisi", broj 1/89)

UP Stari grad ("Sl. list RCG - Opštinski propisi", broj 17/84)

Izmjene i dopune UP Stari grad ("Sl. list RCG - Opštinski propisi", br. 11/87 i 16/91).

### **MOTIV IZRADE PLANA**

Važećim urbanističkim projektom Stari grad iz 1984. god., obrađene su potrebe u prostoru prema tadašnjim uslovima, ocjeni postojećeg stanja, i potrebe za regulisanjem odnosa u prostoru u skladu sa viđenjem uloge zaštićenog kompleksa za svakodnevno funkcionisanje grada i zadovoljavanja potreba građana.

U odnosu na tadašnje stanje i ustanovljenu regulativu važećim UP, stanje se značajno promenilo. Herceg Novi se razvija u značajnu turističku destinaciju, porastao je broj stanovnika, a sveukupna situacija u zemlji je suštinski drugačija od one od prije trideset godina. U okviru kompleksa zaštićene cjeline došlo je do izmjena u smislu korišćenja prostora, pa odatle i potreba za funkcionalnim rješenjima koja se mogu obezbijediti samo izradom novog planskog dokumenta. Budući da su promjene skoncentrisane na nekoliko lokacija u okviru UP Stari grad, kao i da ne postoje uslovi za izradu novog urbanističkog projekta na nivou cjeline Starog grada, odgovor i planska rješenja u odnosu na novonastale promjene i potrebe mogu se razriješiti samo kroz izradu Izmjena i dopuna UP-a.

### **CILJ IZRADE PLANA**

Cilj izrade Izmjena i dopuna UP je sadržan u potrebi prilagođavanja UP novonastalim potrebama, sa stanovišta unapređenja života u gradu, jačanju javnog interesa, kao i interesima pojedinačnih korisnika prostora. U osnovi ovoga leži imperativ da se kulturne i ambijentalne vrijednosti Herceg Novog unaprijede i podignu na viši nivo, kao i da se javni interes za pojedinim gradskim funkcijama i pojedinačni interesi korisnika prostora dovedu u sklad sa rješenjima i principima očuvanja i unapređenja ambijenta Starog grada.

Ovim UP će se odrediti konkretna rješenja, uslovi i smjernice za izgradnju i rekonstrukciju objekata, uređenje terena, javnih površina i potrebnih komunikacija.

## KONCEPTUALNA POLAZIŠTA I METODOLOGIJA

U postupku izrade Izmjena i dopuna UP-a:

Obezbijediti da se sva rješenja donose u skladu sa posebnim zahtjevima koji proizilaze iz činjenice da je cjelina Starog grada pod zaštitom kao spomenik kulture I kategorije. Shodno tome, primjenjivati: (1) odgovarajuće konzervatorske smjernice i uslove, (2) zakonsku regulativu kojom se spomenici kulture tretiraju, kao i (3) rješenja koja proizilaze iz konvencija čiji je Crna Gora potpisnik;

Obezbijediti sagledavanje ulaznih podataka iz planova višeg reda, kao i razvojnih opredeljenja na lokalnom nivou koji su iskazani u lokalnim planskim dokumentima i odlukama;

Integrirati rezultate analize i ocjene postojeće dokumentacije (relevantni planovi, strategije i projekti), kao i stanja na terenu;

Utvrđiti relacije između svake pojedinačne lokacije i njihovih kontaktnih 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 mogućnost za njegovu realizaciju;

Primjeniti odgovarajuće urbanističke standarde za ovakvu vrstu urbanih cjelina;

Planirati ovaj prostor i definisati planska rješenja u skladu sa principima i kriterijumima zaštite spomenika kulture I kategorije, i održivog razvoja.

Budući da su prostorni kapaciteti u zahvatu plana veoma ograničeni, pažljivo planirati svaku promjenu, odnosno potencijalno rješenje.

Nepohodno je pridržavati se principa ekološke i ambijentalne održivosti. Cilj je da se kreativnim oblikovno-ambijentalnim rješenjem postigne sprega nasljeđa i savremenih tokova, stvarajući održivi i humani ambijent, koji će svojom formom, sadržajima i prostornom organizacijom doprinijeti unapređenju funkcionalne, ambijentalne i estetske vrijednosti šireg prostora. Posebnu pažnju je potrebno posvetiti očuvanju prostorno-urbanističko-pejzažnog odnosa, vedutama kao i prepoznatljivim obilježjima kulture i ambijenta Herceg Novog.

## PROSTORNI MODEL

### 1. OPŠTE

#### 1.1. Sadržaj u prostoru, namjene i kapaciteti

Sadržaji, namjene i kapaciteti za pojedinačne lokacije su obrađeni u zasebnom odeljku, po specifičnim pitanjima.

Sve namjene, sadržaji i kapaciteti moraju biti u skladu sa konzervatorskim smjericama ili uslovima koje izdaje nadležna institucija za urbane cjeline klasifikovane kao spomenik kulture I kategorije.

Dosledno sprovoditi principe i kriterijume očuvanja kulturnog nasljeđa koje insistira na mirenju zahteva očuvanja objekata sa potrebama i funkcijama života u savremenom gradu.

Posebnu pažnju obratiti na vezu građevinsko-arhitektonske revitalizacije i revitalizacija aktivnosti u okviru Starog grada.

## **1.2. Pogodnost terena za izgradnju i objekata za rekonstrukciju**

Definisati rješenja u skladu sa inženjersko-geološkim uslovima i standardima pogodnosti terena i pojedinačnih objekata za izgradnju i/ili rekonstrukciju:

Novi objekti se mogu planirati i graditi na prostorima označenim kao stabilan teren pogodan za izgradnju;

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.

## **1.3. Zaštita graditeljskog i kulturnog nasleđa**

Budući da je Strari grad zaštićen kao spomenik kulture I kategorije, za sve lokacije koje su predmet ovog plana potrebno je zatražiti mišljenje tj. konzervatorske smjernice ili uslove od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

## **1.4. Saobraćajno rešenje**

Iako od sekundarnog značaja za rješavanje predmetnih lokacija, pitanju saobraćaja se mora posvetiti dužna pažnja i to za sledeće tangentne lokacije: br. 2-Lazarev vrt, br. 3-Parking Karača, br. 5-Objekat ispod Doma vojske, i br. 8-pretp prostor Kanli kule.

Za ove lokacije obezbijediti planirana rješenja koja neće uticati na odvijanje saobraćaja, niti će dodatno opterećivati postojeći saobraćaj. Posebnu pažnju obratiti na pitanje mirujućeg saobraćaja i prilaza objektima.

Voditi računa da postoji, gde god je to moguće, prilaz objektima požarnih, ambulantnih i dostavnih vozila.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju predvidjeti prema odgovarajućim standardima i mogućnostima lokacije.

## **1.5. Rešenje 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. 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 rasvete.

## **1.6. Arhitektura otvorenih javnih prostora i pejzažna arhitektura**

Objekte i rješenja arhitekture otvorenih javnih prostora tretirati kao bitne likovne elemente budućeg prostora u interaktivnoj vezi sa izgrađenom strukturom i u skladu sa oblicima, bojama i materijalima primjerenim karakteru i nasleđu Starog grada, kao i uslovima zaštite za spomenik kulture I kategorije.

Prilikom planiranja zelenih uređenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Zaštititi postojeće zelenilo i uklopiti ga u rješenja uređenja slobodnih i otvorenih prostora.

Principe u projektovanju pejzažne arhitekture zasnovati na ambijentalnim karakteristikama šire i uže lokacije, i predložiti kompoziciona rješenja u skladu sa karakterom objekta. Birati adekvatan biljni materijal koji će zadovoljiti biološke, estetske i funkcionalne kriterijume.

## **1.7. Arhitektonsko - oblikovno rešenje**

Kod planiranja ovih lokacija primjeniti urbanističke intervencije koje će unaprijediti vizuelnu

i ambijentalnu sliku prostora, i biti u skladu sa konzervatorskim smjernicama i uslovima za svaku lokaciju/podlokaciju pojedinačno.

Arhitektonske intervencije na objektima, ili rješenja za nove, treba uskladiti sa nasljeđem i neposrednim okruženjem, i oblikovati u skladu sa oblicima, bojama i materijalima primjerenim predmetnoj lokaciji, i u skladu sa konzervatorskim uslovima.

Slijedeći 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.

Voditi računa o zatečenim objektima, njihovoj arhitektonskoj i estetskoj slici i planirati nova rješenja, odnosno definisati regulativu ovim UP-om koja će obezbijediti uklapanje u zatečeno stanje i doprinijeti arhitektonskom i estetskom kvalitetu.

Primjeniti ostale odredbe iz PPO Herceg Novi koje se tiču uređenja parcela i objekata a koje su primjenjive u zahvatu ovog UP.

### **1.8. Opšti urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata, i uređenje prostora**

Planski dokument-Urbanistički projekat, shodno zakonskim odredbama i odredbama Prostornog plana opštine Herceg Novi, mora sadržati:

- urbanističko - tehničke uslove za izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređenje prostora (vrsta objekata, visina objekata, orijentacija objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele) u skladu sa konzervatorskim uslovima;
- indekse izgrađenosti i zauzetosti,
- nivelaciona i regulaciona rješenja,
- građevinske i regulacione linije,
- tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte,
- smernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora,
- smernice za zaštitu životne sredine,
- mere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda
- dinamiku i faze realizacije UP-a
- 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, broj 24/10).

## **2. POJEDINAČNE LOKACIJE**

### **Lokacija br. 1: Manastirska zgrada**

Definisati namjenu, sadržaje, obim i tip obnove i/ili rekonstrukcije u skladu sa Konzervatorskim uslovima koje je izdao Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture (UP/I-55/2007-3, od 16.05.2007).

Ispitati mogućnost pretvaranja tavanskog prostora u potkrovlje, prema iskazanom zahtevu vlasnika/investitora, i u skladu sa konzervatorskim uslovima.

### **Lokacija br. 2: Lazarev vrt**

Ovu lokaciju obraditi u skladu sa konzervatorskim smjernicama dobijenim od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture, tj. Ministarstva kulture, odnosno u saradnji sa Zavodom.

U cilju očuvanja i unapređenja ambijenta starog grada, potrebno je ispitati mogućnosti zadržavanja i unapređenja postojećeg stanja, kao i mogućnosti intervencije na ovom prostoru. Ispitati mogućnosti planskih rješenja u pogledu kvaliteta zatečenih zgrada na lokaciji, i mogućnosti njihovog usklađivanja sa zahtjevima koji proizilaze iz principa zaštite graditeljskog nasleđa. Sva rješenja, odnosno planirane opcije, moraju biti realan ishod procjenjenih



mogućnosti zadržavanja i obnove, ili rekonstrukcije različitih nivoa.

U svim opcijama mogućih intervencija, očuvanje i zaštita kulturnog nasleđa i unapređenje ambijentalnih vrijednosti je bitan kriterijum. U tom smislu, gradske zidine moraju biti na adekvatan način tretirane, kao i zapadni zid (potporni zid dvorišta Lazarevog vrta) koji je dio pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti prostora duž stepeništa prema trgu Nikole Đurkovića, odnosno pristaništu. Intervencije-predlozi koji se odnose na prostor unutarnjeg dvorišta se ne mogu oslanjati na taj potporni zid i moraju biti u punom skladu sa nasleđenim strukturama i samim karakterom prostora.

### **Lokacija br. 3: Parking Karača**

Intervencije na ovom prostoru su izvršene 2007 godine, u skladu sa potrebom za odgovarajući obim mirujućeg saobraćaja. Parkiralište je locirano u široj zoni istočnog gradskog zida, odnosno gradskog zida podignutog nakon zemljotresa 1666god. U okviru ove šire zone se nalazi i igralište, tj. cijeli potez nekadašnjih zidina je transformisan u novu urbanu cjelinu. Zidine su vidljive sa spoljne strane.

Pitanje obnove ovog prostora je predmet dugoročnog planiranja i razvijanja odgovarajuće strategije razvoja grada i ukupne zaštite svog zatečenog nasleđa, što prevazilazi obim i zadatak ovog plana. U tom smislu, razmotriti zadržavanje postojećeg stanja, i uspostaviti zabranu na svaku dalju izgradnju ili mijenjanje postojećeg stanja do donošenja rješenja koja će biti definisana odgovarajućim planskim dokumentom višeg reda.

### **Lokacija br. 4 (podlokacije 4a, 4b,4c i 4d)**

Ova lokacija obuhvata više susjednih prostornih cjelina koje su označene kao podlokacije 4a, 4b, 4c i 4d., kako je prikazano u grafičkom prilogu.

#### **4a- Bivši Dom Vojske**

Podlokacija 4a- Bivši Dom Vojske obuhvata sledeće objekte: (1) dva nezavršena spojena objekta od kojih je jedan jednim dijelom rekonstrukcija nekadašnjeg Doma vojske, (2) pripadajući slobodan otvoreni prostor ispred objekta-plato, i (3) potez gradskih zidina koji se pruža celom dužinom ovog objekat sa sjeverne strane i koji je većim dijelom integrisan u pješačku komunikaciju/slobodan prostor koji tangira objekat.

Budući da se radi o veoma vrijednoj lokaciji - pozicija unutar Starog grada i postojeće graditeljsko nasleđe na lokaciji i u neposrednom okruženju, i imajući u vidu potencijalna nova nalazišta budući da potez nije u potpunosti istražen, odnosno sa stanovišta zaštite definisan, ovoj lokaciji se mora pristupiti izuzetno obazrivo. Neophodna je saradnja sa Regionalnim zavodom za zaštitu spomenika kulture i to ne samo za objekat, već za cijelu prostornu cjelinu kako je ovdje definisana. Konzervatorske smjernice i uslove je neophodno integrisati u plansko rješenje, uvažavati i na odgovarajući način materijalizovati zahteve koji proizilaze iz karaktera mjesta i, imajući u vidu kulturno dobro i javni interes, analizirati i kroz plan definisati zahtjeve koji proizilaze iz samog poduhvata obnavljanja i proširenja objekta bivšeg Doma vojske. U tom smislu, ovim programskim zadatkom se definiše sledeće:

Nezavršena dva spojena objekta obraditi kao cjelinu u prostornom i likovnom smislu, predvidjeti završne radove i obradu na način koji će približiti objekat ambijentu i neposrednom okruženju, primjeniti odgovarajuće materijale i obradu fasade. Objekti moraju ostati u zatečenom gabaritu, nije dozvoljeno dodavanje terasa, lođa, istupanja prema platou, dogradnja nadstrešnica, pokrivenih komunikacija i sl.

Za slobodan prostor ispred objekta-plato, predvidjeti rješenja koja će afirmisati njegovu vrijednost kao integralnog dijela kompleksa. Predvidjeti urbani mobilijar i pejzažno oblikovanje u duhu uređenja slobodnih prostora u Starom gradu, koje će podići kvalitet ovog prostora i učiniti ga sastavnim dijelom zaštićene cjeline. Nije dozvoljeno graditi bilo kakve objekte na platou (nadstrešnice, bazene, fontane i sl), niti bilo kakve objete u podzemnom prostoru platoa (podrumi, ostave, konoba, restoran, kafe, galerija, prolaz ili bilo koji drugi objekat) bez prethodno izvedenih eksploratornih istraživanja na lokaciji, utvrđenih konzervatorskih uslova zaštite i sa stanovišta zaštite procenjenog eventualnog korišćenja u druge svrhe. Svi zatečeni ili započeti objekti na nivou platoa i u podzemnom dijlu prostora platoa se moraju planom

predvideti za uklanjanje.

Potez gradskih zidina sa sjeverne strane se mora revalorizovati kao značajna naslijeđena vrijednost, i u tom smislu na odgovarajući način obraditi i prezentovati, tj. učiniti vidljivim. Osloboditi ih do dubine koje će biti utvrđene prilikom eksploratornih istraživanja i, u skladu sa konzervatorskim uslovima, učiniti dostupnim za razgledanje na širini prešačke komunikacije uz zidine od min. 50cm. Planirati i primjeniti sva tehnička rješenja koja će omogućiti njihovu prezentaciju;

Zaštiti postojeće zelenilo i uklopiti ga u rješenja uređenja slobodnih i otvorenih prostora. Principe u projektovanju pejzažne arhitekture zasnovati na ambijentalnim karakteristikama šire i uže lokacije, i predložiti kompoziciona rješenja u skladu sa karakterom objekta. Birati adekvatan biljni materijal koji će zadovoljiti biološke, estetske i funkcionalne kriterijume.

#### **4b-Pjaceta i stepenište**

Ovaj prostor unaprijediti u sigurnosnom, ambijentalnom i estetskom smislu, a u skladu sa smjernicama dobijenim od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture, tj. Ministarstva kulture.

#### **4c-Bivša Austrijska kasarna/Mletačka bolnica i 4d-Istočni plato**

Podlokacije 4c-Bivša Austrijska kasarna/Mletačka bolnica i 4d-Istočni plato obraditi u skladu sa konzervatorskim smjernicama dobijenim od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture, tj. Ministarstva kulture, odnosno u saradnji sa Zavodom.

#### **Lokacija br. 5: Stambeni objekat ispod bivšeg Doma vojske**

Zatečene stambene objekte ispod bivšeg Doma vojske valorizovati u skladu sa principima izgradnje i oblikovanja objekata u kompleksu zaštićene cjeline Starog grada, i planirati u zatečenom gabaritu. Ispitati mogućnosti i definisati rješenja manjih intervencija na objektu kojim će se njihov spoljašnji izgled dovesti u korespondenciju sa načelima arhitektonskog oblikovanja takvih objekata u zaštićenom gradskom području.

#### **Lokacija br. 6: kuća Lepetića**

Ispitati mogućnost dogradnje jednog sprata čime bi se objekat doveo u prvobitno stanje, o čemu postoje podaci u arhivi. Neophodno je sprovesti prethodna istraživanja o takvoj mogućnosti sa stanovišta arhitektonskih, oblikovnih i statičkih uslova. Takođe, svaku promjenu raditi u saradnji sa Regionalnim zavodom za zaštitu spomenika kulture.

#### **Lokacija br. 7: hotel Avlijaš**

Sve planirane intervencije na ovom objektu raditi u saradnji sa Regionalnim zavodom za zaštitu spomenika kulture, i u skladu sa prethodno izdatim stručnim stavovima: UP/I-114/2000-8 od 09.07.2001, UP/I-114/2000-9 od 02.08.2001, kao i aktom br. 160/2004-2 od 16-08.2004.

#### **Lokacija br. 8: predprostor Kanli kule**

Ova lokacija pripada zaštitnom pojasu oko Starog grada u kome nije predviđena izgradnja fizičkih struktura.

Lokaciju planirati kao javni prostor na ulazu u Kanli kulu i na odgovarajući način je obraditi u funkcionalnom, arhitektonskom, pejzažnom i estetskom smislu. Voditi računa da predložena rješenja podržavaju karakter Kanli kule i ispunjavaju sve mjere zaštite. Sarađivati sa

Regionalnim zavodom za zaštitu spomenika kulture.

## SADRŽAJ PLANA

- Granice zahvata obilježene na topografsko-katastarskim planovima
- Snimak postojećeg stanja prostornog uređenja na katastarskim podlogama
- Izvod iz plana višeg reda sa namjenom površina, postavkama i smjernicama za predmetno područje
- Ocjenu prirodnih i stvorenih uslova i potencijala sa ocjenom ograničenja za planiranje prostora
- Geološke podatke o sastavu, stabilnosti i nosivosti tla
- Hidrološke podatke o nivou i karakteristikama podzemnih i nadzemnih voda
- Urbanističko rješenje plana sa parcelacijom i preparcelacijom građevinskog zemljišta
- Prikaz namjene površina i objekata (stambeni, poslovni, stambeno-poslovni i dr), sa posebnom naznakom svih objekata društvenog standarda
- Nivelaciona, regulaciona rješenja i urbanističke parametre
- Rješenja za izradu infrastrukturnih i komunalnih objekata sa priključcima na objekte infrastrukture
- Urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora, sa posebnim uslovima za dogradnju i nadogradnju postojećih objekata
- Smjernice i tehničke uslove urbanističkog oblikovanja prostora, sa mjerama za uređenje javnih, zelenih i drugih površina
- Mjere za zaštitu i unapređenje životne sredine, pejzažnih vrijednosti i realizaciju projekata pejzažne arhitekture
- Režime zaštite kulturnog nasleđa
- Mjere od interesa za odbranu zemlje
- Mjere za zaštitu od elementarnih nepogoda
- Idejna rješenja objekata

Razmjera priloga je 1:1000 i 1:500

Obrađivač će, saglasno Zakonu, dostaviti Nacrt Urbanističkog projekta opštinskom organu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, koji je nosilac pripremnih poslova, kako bi se u zakonskom postupku pribavila odgovarajuća mišljenja i sprovela procedura utvrđivanja Nacrta plana.

Obrađivač je dužan da u predlog plana, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi odgovarajuće predloge i mišljenja. Predlog Urbanističkog plana obrađivač će dostaviti opštinskom organu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Nacrt i Predlog plana dostavljaju se u tri analogna i digitalna primjerka, a po donošenju dostavljanje planskog dokumenta izvršiti prema važećem Pravilniku o načinu potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja, čuvanja, umnožavanja, uvida i ustupanja planskog dokumenta.

Broj: 01-1-144/11

Herceg Novi, 09.03.2011. 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 10/11 od 24.03.2011. na strani 100.

