

272.

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 Izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana "Topla - od Šetališta do Njegoševe" za kat. parcele br. 1243 i 1241/1 obje K.O. Topla

("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 06/12 od 21.02.2012)

Član 1

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana "Topla - od Šetališta do Njegoševe" za kat. parcele br. 1243 i 1241/1 obje K.O. Topla, Opština Herceg Novi (u daljem tekstu - Plan).

Član 2

Područje za koje se izrađuje Izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana definisano je Programskim zadatkom br. 01-1-161/12-1 od 06.02.2012.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 Urbanističkog projekta je 45 dana od dana potpisivanja Ugovora o izradi istog. Rok za izradu Predloga Urbanističkog projekta je 30 dana od završetka javne rasprave.

Član 6

Planom će se, u skladu sa važećom planskom dokumentacijom višeg reda, i zakonskom regulativom utvrditi 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: 01-1-161/12
Herceg Novi, 06.02.2012. godine

Opština Herceg Novi
Predsjednik,

Dejan Mandić, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK

Za izradu Izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana "Topla - od Šetališta do Njegoševe" za kat. parcele br. 1243 i 1241/1 obje K.O. Topla

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana "Topla-od Šetališta do Njegoševe" za kat. parcele br. 1243 i 1241/1 sve K.O. Topla, sadržan je u Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10 i 34/11, član 26 i 31). Programski zadatak je sastavni dio odluke o izradi Izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana "Topla-od Šetališta do Njegoševe" za kat. parcele br. 1243 i 1241/1 obje K.O. Topla (u daljem tekstu Izmjena i dopuna DUP-a).

II OBUHVAT I GRANICE PLANA

Područje za koje se izrađuje Izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana "Topla-od Šetališta do Njegoševe" za kat. parcele br. 1243 i 1241/1 sve K.O. Topla nalazi čine se kat. parcele br. 1243 i 1241/1 obje K.O. Topla ukupne površine cca 898m².

U prilogu ovog Programskog zadatka dat je i grafički prikaz zone zahvata.

III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

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

- Prostorni plan Crne Gore ("Sl. list CG- Opštinski propisi", broj 24/08)
- Prostorni plan posebne namjene Morsko Dobro ("Sl. list RCG", br.30/07)
- Prostorni plan Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG- Opštinski propisi", broj 07/09)
- Generalni urbanistički plan Opštine Herceg Novi ("Sl. list RCG- Opštinski propisi", broj 1/89)
- Detaljni urbanistički plan "Topla-od Šetališta do Njegoševe" ("Sl. list CG- Opštinski propisi", broj 8/11),

IV MOTIV IZRADE

Detaljnim urbanističkim planom "Topla-od Šetališta do Njegoševe" razrađen je prostorni koncept zasnovan na smjernicama datim programskim zadatkom, smjernicama iz planskih dokumenata višeg reda, rezultatima analize postojećih prirodnih i stvorenih uslova, kao i na rezultatima analize potreba i zahtijeva korisnika prostora. Mađutim upravo po pitanju smjernica zadatih programskim zadatkom a koje se odnose na iskazane zahtjeve i namjere investitora i korisnika prostora, gdje se programskim zadatkom kaže da "Na kat. parceli 1243 K.O. Topla radi rješavanja stambenog pitanja sagleda mogućnost nadogradnje i bočne dogradnje postojećeg objekta", došlo je do propusta od strane obrađivača plana.

Za predmetni prostor a koji obuhvata kat. parcele br. 1243 i 1241/1 obje K.O. Topla ove mogućnosti nisu u potpunosti sagledane, te planskim rješenjem na njima nije omogućeno povećanje korisnog stambenog prostora u cilju rješavanja stambenog pitanja zainteresovanih korisnika prostora.

Obrađivač Plana Agencija za izgradnju i razvoj Herceg Novog se dopisom br. 9/12 od 18.01.2012. god izjasnio da je riječ o "grešci" u kordinaciji izrade plana te da je u procesu izrade planskog rješenja zaključeno da se predmetnom zahtijevu može udovoljiti.

Iz navedenih razloga smatra se opravdanim izrada posebnog planskog dokumenta za ovaj prostor, na nivou izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana.

V CILJ IZRADE

Izradom ovog planskog dokumenta potrebno je naći najbolje rješenje kojim će se rekonstrukcijom postojećeg ili izgradnjom novog objekta obezbjediti povećanje korisniog stambenog prostora u cilju rješavanja stambenog pitanja zainteresovanih korisnika.

Pri tom je potrebno odrediti uslove i smjernice za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekata, kao i uređenje terena u okviru zahvata Izmjena i dopuna DUP-a.

Planiranje ovog prostora mora se sprovesti vrlo pažljivim i promišljenim urbanističkim mjerama koje će podrazumijevati: uklapanje u širi kontekst, uklapanje u odnosu na kontaktne zone, uspostavljanje kvalitetnog odnosa sa Šetalištem, sadržajima uz more, prožimanje sa zaleđem, zaštitu i unapređenje postojećeg zelenog fonda i planiranje novog, a sve u cilju poštovanja i uklapanja u postojeće ambijentalne vrijednosti grada.

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, br. 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 zelenih prostora.

VII PROSTORNI MODEL

a) Sadržaj u prostoru i namjena površina

Prostornim planom opštine Herceg Novi ovaj prostor je planiran u zoni urbanog područja (područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera).

U skladu sa postojećom namjenom i sadržajima (kolektivno / višeporodično stanovanje) u zahvatu Plana predvidjeti stanovanje većih gustina (gradsko stanovanje).

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 namene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. list CG", broj 24/10), procenjenom 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 .

b) Parcelacija, Nivelaciono i regulaciono rješenje

Grafički prilog sa parcelacijom mora sadržati podatke o urbanističkim parcelama, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren i kasniju realizaciju. Poštovati princip jedan objekat jedna urbanistička parcela.

Za nivelaciju i regulaciju koristiti ažurne geodetske podloge koje obezbjeđuju minimalnu deformaciju i analizu vezanu za kontaktne zone. Pri rješavanju nivelacije i regulacije treba obezbijediti sve potrebne elemente koji omogućuju, odnosno garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora kao i veze sa kontaktnim zonama. Koristiti prednost koju za oblikovanje pruža konfiguracija terena, prilagođavajući objekte i prateće sadržaje terenu.

c) Saobraćajno rješenje

Primarni saobraćaj rješavati u svemu prema smjernicama planskih dokumenata višeg reda. Obezbijediti prilaze objektima sa bočnih strana ili sa gornje, sjeverne strane.

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. 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.

e) Pejzažna arhitektura

Prilikom planiranja zelenih uređenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Postojeće biljne vrste očuvati i zaštititi i posebno izdvojiti kroz valorizaciju postojećeg zelenog fonda. 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 na način da se održi slika Herceg Novog kao grada zelenila.

f) Arhitektonsko - oblikovno rješenje

Kod planiranja ovog prostora primijeniti urbanističke intervencije koje će unaprijediti vizuelnu i ambijentalnu sliku prostora.

Naime, bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, načinu organizacije prostora, materijalizaciji objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Lokalne klimatske karakteristike prostora unaprijed su definisale određene zahtjeve koje se stavljaju pred objekte (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrijavanja u ljetnjem periodu...)

U cilju očuvanja identiteta primorskog ambijenta, obavezna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala.

Objekti i rješenja pejzažne arhitekture tretirati kao bitne likovne elemente budućeg prostora u interaktivnoj vezi sa izgrađenom strukturom.

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

Planski dokument - detaljni urbanistički plan, shodno zakonskim odredbama i Prostornim planom 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)
- 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 urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora,
- Smjernice za zaštitu životne sredine,
- Mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti 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", broj 24/10).

Grafički prilog dokumenta izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana mora sadržati građevinske linije objekata, nivelacione kote objekata, u svemu prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10 i 34/11,)

Urbanistička parcela mora biti prikazana sa jasno datim granicama, odnosima prema susjednim parcelama, objektima i saobraćajnicama.

VIII ISKAZANI ZAHTJEVI I NAMJERE INVESTITORA I KORISNIKA PROSTORA

Kroz plansko rješenje neophodno je sagledati mogućnost realizacije iskazanih zahtjeva korisnika prostora . tj. da se radi rješavanja stambenog pitanja zainteresovanih korisnika prostora planira povećanje stambene korisne površine rekonstrukcijom postojećeg ili izgradnjom novog objekta.

IX 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 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 CG", broj 24/10).

Obrađivač Izmjena i dopuna DUP-a će tražene sadržaje prezentovati po metodologiji za koju se sam opredijeli sa mogućnošću objedinjavanja grafičkih priloga, sa tim da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka, u razmjeri 1:500 i 1:1000.

Sastavni dio ovih Izmjena i dopuna DUP-a će biti i Separat sa UT uslovima .

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

- Nacrta plana (u 3 primjeraka analogne i digitalne forme)
- Predlog plana (u 2 primjeraka 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 utvrđivanja 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 donošenja ovog planskog dokumenta.

Herceg Novi, 06.02.2012. godine

Broj: 01-1-161/12-1

Predsjednik,

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 06/12 od 21.02.2012. na strani 147.