

803.

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, i "Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 16/09,16/11), predsjednik Opštine Herceg Novi donosi

ODLUKA

o izradi Detaljnog urbanističkog plana "Savina - od Šetališta do Ul. Save Kovačevića i Braće Grakalića"

("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 20/12 od 29.06.2012)

Član 1

Pristupa se izradi Detaljnog urbanističkog plana "Savina-od Šetališta do Ul. Save Kovačevića i Braće Grakalića", Opština Herceg Novi (u daljem tekstu - Plan).

Član 2

Područje za koje se izrađuje Plan definisano je Programskim zadatkom broj 01-1-365/12-1 od 23.03.2012. 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 Plana je 120 dana od dana dostavljanja geodetskih podloga.
Rok za izradu Predloga Plana je 60 dana od završetka javne rasprave.

Član 6

Detaljnim urbanističkim planom "Savina-od Šetališta do Ul. Save Kovačevića i Braće Grakalića", 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: 01-1-365/12
Herceg Novi, 23.03.2012. godine

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

PROGRAMSKI ZADATAK

Za izradu Detaljnog urbanističkog plana "SAVINA - od Šetališta do Ul. Save Kovačevića i Braće Grakalića"

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Detaljnog urbanističkog plana je član 26 i član 31 stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 47/11). Ovaj Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana "Savina-od Šetališta do Ul. Save Kovačevića i Braće Grakalića" (u daljem tekstu DUP).

II OBUHVAT I GRANICE PLANA

Detaljnim urbanističkim planom "Savina-od Šetališta do Ul. Save Kovačevića i Braće Grakalića" obuhvata se područje naselja Savina u Herceg Novom između Šetališta pet Danica sa južne strane, granice katastarskih opština K.O. Herceg Novi i K.O. Topla sa zapadne strane, Ul. Save Kovačevića i Braće Grakalića sa sjeverne strane, sve do raskrsnice sa Ulicom Braće Pedišića kod Lazareta u Meljinama, a izuzimajući dijelove obrađene Urbanističkim projektom "Hotel Plaža" ("Sl. list CG - Opštinski propisi", broj 16/10), Izmjenama i dopunama Urbanističkog projekta apartmanskog naselja na klizištu na Savini u Herceg Novom ("Sl. list RCG - Opštinski propisi", broj 6/06), i Urbanističkim projektom "Zdravstveni i turistički kompleks Meljine". ("Sl. list CG - Opštinski propisi", broj 05/10).

Ukupna površina zahvata DUP-a iznosi cca 14,8 ha.

Sastavni dio ovog Programskog zadatka čini i grafički prilog sa Skicom zahvata Plana.

Napomena: Precizna površina i granice zahvata sa koordinatama graničnih tačaka definišaće se u skladu sa planskim rješenjem graničnih saobraćajnica koje će dati obrađivač.

III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Osnovne smjernice i kriterijumi za planiranje i uređenje zone zahvata ovog planskog dokumenta, dati su u planskim dokumentima širih teritorijalnih cjelina i kontaktnih zona ovog područja, a to su:

- Prostorni plan Crne Gore ("Sl. list CG - Opštinski propisi" broj 24/08);
- Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko Dobro ("Sl. list RCG", broj 30/07);
- 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", broj 1/89).

Takođe, prilikom izrade ovog DUP-a neophodno je upoznati se sa sadržajem svih kontaktnih planova čija je izrada u toku, i konsultovati sve važeće kontakt planove kao i planove koji djelimično obuhvataju i predmetni prostor: Detaljni urbanistički plan naselja Savina ("Sl. list RCG", broj 06/05), Izmjene i dopune Urbanističkog projekta Šetalište pet Danica ("Sl. list RCG", broj 25/97), Urbanistički projekat "Lazaret" ("Sl. list RCG", broj 5/07), i dr.

IV POVOD ZA IZRADU DUP-a

Povod za izradu DUP-a proističe iz:

- Nemogućnosti postojećeg UP Šetališta pet Danica koji obuhvata znatan dio ovog zahvata da obezbijedi pravni osnov i valjana rješenja za regulisanje odnosa u prostoru jer ne sadrži kapacitet da odgovori na dinamične promjene i iskazane nove potrebe građana i privrednih subjekata za određenim sadržajima u području zahvata plana;
- Ovim planom će se regulisati status objekata koji su izgrađeni bez odobrenja za izgradnju, te u tom smislu ovaj DUP ima i sanacioni karakter;
- Izmjenama i dopunama UP Šetalište pet Danica za ovaj prostor nije razmatrana mogućnost integrisanja novih turističkih sadržaja kao ni rekonstrukcije postojećih objekata, što je kroz izradu ovog DUP-a neophodno sagledati;

- Kompleksi hotela "Plaža", novog apartmanskog naselja "Energoprojekt" i vojne bolnice "Meljine" za koju je planirano restrukturiranje u Zdravstveni i turistički kompleks "Meljine" tretirani su i detaljno razrađeni kroz zasebne urbanističke projekte koje zadiru u ovaj prostor, pa ih je kao takve, obzirom da se radi o korisnicima ovog dijela naselja Savina, neophodno na odgovarajući način integrisati i u novoplanirana rješenja ovog DUP-a.
- Potez duž Šetališta pet Danica se transformiše u pretežnu zonu turizma, te je u tom smislu neophodno sagledati potencijale i kapacitete ovog područja i utvrditi na koji način će se omogućiti optimalni razvoj uz istovremeno zadržavanje ambijentalnih i prirodnih vrijednosti kao i očuvanje i zaštita životne sredine i, naročito, mora i morskog pojasa;
- Posebnu pažnju neophodno je posvetiti planiranju Ul. Save Kovačevića i Braće Grakalića, koje predstavljaju nastavak glavne gradske ulice, te je u tom smislu neophodno planirati sve elemente ulice i putne objekte koji će zadovoljiti potrebe ovog naselja, kao i predložiti moguće varijante saobraćajnog režima u ovom dijelu koji bi dobrinijeli boljem funkcionisanju saobraćaja na nivou grada;
- Područje ovog DUP-a se nalazi u neposrednoj blizini Savinske Dubrave i manastira Savine te zahvaljujući ovim markatnim prostornim reperima nosi specifičnosti koje se samo kroz izradu detaljnog plana mogu sagledati i na odgovarajući način sačuvati, odnosno uklopiti u rješenja razvoja.
- Područje u zahvatu plana je pretežno već izgrađeni prostor, te ga je kao takvog teško razrađivati kroz urbanistički projekat kao najdetaljniji oblik planskog dokumenta, što je do sada bio slučaj u znatnom dijelu ovog zahvata

Uzimajući u obzir sve gore navedeno, kao i činjenicu da se prostor u okviru ovog zahvata ne nalazi pod posebnim režimom zaštite, a da je sa druge strane to prostorna cjelina dominantna u stvaranju "slike grada", i potez između dvije najznačajnije gradske saobraćajnice, smatra se opravdanim izrada posebnog planskog dokumenta za ovu zonu, na nivou detaljnog urbanističkog plana.

IV 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 dijelova objekata koji su izgrađeni bez odgovarajućih dozvola.

Planiranje ovog prostora se mora sprovesti kroz usklađivanje razvojnih potreba i raspoloživih potencijala i kapaciteta ovog prostora. Odrediće se uslovi i smjernice za dalji razvoj u zonu turizma srednjeg i visokog standarda sa pratećim i komplementarnim sadržajima. Planiranje ovog prostora se mora sprovesti u punom skladu i uz poštovanje sledećeg: uklapanje u širi kontekst grada; funkcionalno, oblikovno i estetsko oblikovanje i uređenje; uspostavljanje kvalitetnog odnosa sa šetalištem i sadržajima uz more; obezbeđenje i maksimalnu zaštitu životne sredine i, naročito, mora; maksimalnu zaštitu graditeljskog nasleđa, kulturne baštine; zaštitu i unapređenje postojećeg zelenila, ambijentalnih vrednosti i uslova zaštite životne sredine.

V KONCEPTUALNA POLAZIŠTA I METODOLOGIJA

U postupku izrade plana:

- Obezbediti sagledavanje ulaznih podataka iz planova višeg reda, kao i razvojnih opredeljenja sa državnog i lokalnog nivoa-razvojna dokumenta i razvojna opredeljenja;
- Integrisati rezultate analize i ocjene postojeće dokumentacije (relevantni planovi- DUP, strategije i projekti);
- Utvrditi relacije između kontaktnih zona i ovog područja, i na odgovarajući način ih uključiti prilikom razmatranja planiranih rešenja;
- Uraditi analizu i ocjenu postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi) sa SWOT analizom koja predstavlja osnov za planiranje;
- Posebnu pažnju obratiti na ograničenost područja u pogledu efikasnog rješavanja saobraćaja i u tom smislu cijieniti kapacitet za nove sadržaje i izgradnju;
- Sagledati i ocijeniti 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 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);
- Primeniti odgovarajuće planske standarde;
- Planirati ovaj prostor i definisati planska rešenja u skladu sa principima i kriterijumima održivog razvoja.

Budući da su prostorni kapaciteti u zahvatu plana veoma ograničeni, pažljivo planirati namjene naročito one koje zahtevaju veće koncentracije vozila ili generišu povećanje saobraćaja.

Nephodno je pridržavati se principa ekološke i ambijentalne održivosti. Osnovni razmještaj u prostoru, pravci pružanja objekata, njihova spratnost, moraju biti u skladu sa oblicima reljefa, osunčanošću, pravcima vjetrova, vizurama. Cilj je da se kreativnim oblikovno- ambijentalnim rješenjem postigne sprega nasleđa i savremenih tokova, stvarajući održivi i humani ambijent, koji će, svojom formom, sadržajima i prostornom organizacijom, doprineti unapređenju funkcionalne, ambijentale i estetske vrijednosti šireg prostora. Posebnu pažnju je potrebno posvetiti očuvanju prostorno urbanističko pejzažnog odnosa, veduti grada s mora prema kompleksu Manastira Savina i Savinskoj Dubravi kao prepoznatljivim obelježjima kulture i ambijenta Herceg Novog.

VI PROGRAMSKA POLAZIŠTA I OBAVEZE

Osnovna programska polazišta DUP-a su:

- namjene i sadržaji u skladu sa karakterom zahvata planiranim prevashodno za razvoj turizma;
- planirati nove hotelske kapacitete isključivo na neizgrađenim parcelama ili na parcelama kojima se mijenja namjena, u oba slučaja u skladu sa njihovim prostornim kapacitetom za takve namjene;
- u skladu sa PPO, za postojeće objekte individualnog stanovanja planirati mogućnost rekonstrukcije do max parametara za stanovanje srednjih gustina, a u skladu sa parametrima ovog projektnog zadatka, kao i promenu namjene u skladu sa iskazanim zahtjevima i namjerama korisnika prostora, uz ograničenja koja proističu iz ovog programskog zadatka i nalazima SWOT analize o mogućnostima za realizaciju;
- definisati svu saobraćajnu, komunalnu i drugu infrastrukturu; ograničenja koja proističu iz saobraćajnog rješenja tretirati kao glavni kriterijum u planiranju ovog prostora;
- primjeniti princip obaveznosti parkiranja na parceli ili u sklopu objekta gde god je to moguće; planirati prostor za javni parking;
- odrediti mjere za zaštitu i očuvanje sredine, prirodnih vrijednosti, uređenje zelenih i ostalih
- zaštitnih površina, i dosledno ih primeniti u planiranim rješenjima;
- odrediti prostorna rješenja i uslove za javne prostore, površine namjenjene odmoru i rekreaciji;
- sastavni deo plana su i odredbe, normativi i pravila za izradu UTU kojim se određuju uslovi za izgradnju i elementi za uređenje, građenje i korišćenje postojećih (rekonstrukcija) i novih površina i objekata. Odredbe, normativi i pravila moraju biti u punoj saglasnosti sa PPO Herceg Novi.

VII PROSTORNI MODEL

a) Sadržaji u prostoru, namjene i kapaciteti

Prostornim planom opštine Herceg Novi ovo je područje planirano je kao urbano područje-područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera, a dijelom i za pretežnu namjenu turizam.

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 namene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. list CG, broj 24/10), procjenjenom kapacitetu prostora, kao i na bazi poštovanja principa održivosti i zahtjeva za očuvanje i unapređenje životne sredine.

Prilikom planiranja izgradnje i rekonstrukcije objekata voditi računa da se objektima ne zaklanjaju vizure ka moru. Pozicioniranje novoplaniranih objekata treba da obezbijedi maksimalnu orijentisanost - izloženost ka moru.

U okviru stambenih objekata moguće je planirati sadržaje komplementarne turizmu u cilju obogaćenja turističke ponude. Ispred objekata koji izlaze na šetalište a u sklopu pripadajućih parcela dozvoliti otvorene bašte i terase u funkciji ugostiteljske djelatnosti. Nije dozvoljeno planiranje ovih sadržaja na samom šetalištu niti sužavanje šetališta kako bi se ovakvim zahtevima izašlo u susret.

Najmanje 30% površine parcele mora biti zaštitno i ukrasno zelenilo i/ili neizgrađen slobodan prostor.

Svi novoplanirani objekti uz šetalište moraju biti udaljeni od ivice šetališta za 6m.

Kapacitete planirati u skladu sa sledećim parametrima:

Namjena objekata	Indeks pokrivenosti (max)	Indeks izgrađenosti (max)	Max broj etaža	Primedba
Stanovanje srednjih gustina (mješovito stanovanje)	0,4	1,2	Do 4 etaže; poslednja etaža mora biti uvučena ili je potkrovlje; S+P+2; ili S+P+1+Pk; P+3 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 (gradsko)				1. Postojeće kolektivno stanovanje-soliteri, ostaje u zatečenom stanju. 2. Obavezno parkiranje na parceli, izuzev u slučajevima kada za to ne postoje uslovi zbog zatečene izgrađenosti i nemogućnosti kolskog prilaza
Turizam - aparthoteli, kondo hoteli, mali gradski hoteli i apartmani za izdavanje	0,4	1,2	Do 4 etaže; poslednja etaža mora biti uvučena ili je potkrovlje, S+P+2; ili S+P+1+Pk; P+3 ili P+2+Pk.	Obavezno parkiranje na parceli, izuzev u slučajevima kada za to ne postoje uslovi zbog zatečene izgrađenosti ili specifičnosti lokacije (uz šetalište)
Turizam hoteli			Prema Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata	Obavezno parkiranje na parceli/u objektu
Poslovanje - manji objekti ili objekti sa manjim jedinicama	0,5	1,5	Do 2 nadzemne; postojeći poslovni objekti se zadržavaju u postojećem stanju.	Obavezno parkiranje na parceli izuzev u slučajevima kada za to ne postoje uslovi zbog zatečene izgrađenosti ili specifičnosti lokacije (uz šetalište)

Ostale namjene

U skladu sa maksimalnim parametrima

za tu namjenu ili najsrodniju kategoriju iz PPO

Obavezno parkiranje na parceli izuzev u slučajevima kada za to ne postoje uslovi zbog zatečene izgrađenosti ili specifičnosti lokacije (uz šetalište)

Postojeći objekti uz šetalište čija je najniža etaža na koti višoj od 1m u odnosu na nivo Šetališta umanjuju broj dozvoljenih etaža za 1, kako ne bi narušili visinsku regulaciju, ili ukoliko za to postoje prostorni uslovi, stiču pravo na dogradnju etaže u zoni ispod-ispred postojećeg obdijela, uz poštovanje udaljenosti od 6,0min od šetališta i parametara iz tabele.

Uz šetalište objekti po pravilu moraju biti terasasti (kaskadni) sa frontalim pojasom od maksimum 2 etaže. Krov prve lamele (frontalnog pojasa) je obavezno krovna terasa punom dubinom objekta. Bez obzira na broj kaskada objekat ne može imati više od četiri etaže ukupno.

Postojeće stanovanje visokih gustina-kolektivno stanovanje (soliteri) ostaju u zatečenom stanju, nije dozvoljena dogradnja kako bočna-u nivou terena, tako ni na krovovima objekata. Planirati uređenje terena oko solitera.

Uz ulicu Braće Grakalića nije dozvoljeno planirati nove kapacitete koji bi saobraćajno ili u funkcionalnom smislu opteretili ovaj potez. Planirati parkinge duž ove saobraćajnice.

Poslovni objekat-tržni centar sa lokalima u ulici Braće Grakalića zadržati u postojećem gabaritu i spratnošću.

Na katastarskoj parceli br. 2401/1 K.o. Topla, obzirom da se radi o jedinom većem slobodnom prostoru, planirati gradski hotel visoke kategorije sa kapacitetima u skladu sa Pravilnikom 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 geomehnička ispitivanja i izvedu sanacioni radovi kao i da se pri projektovanju i izvođenju poštuju utvrđeni građevinski, geomehnički i seizmički uslovi;

c) Saobraćajno rješenje

Primarni saobraćaj rešavati u svemu prema smjernicama planskih dokumenata višeg reda. Obezbediti prilaze i kolske pristupe objektima sa bočnih strana ili sa gornje, severne strane.

Voditi računa o tome da postoji nesmetan prilaz objektima požarnih, ambulantnih i dostavnih vozila. Neophodno je obezbijediti odgovarajući broj podužnih i poprečnih veza u okviru zahvata plana. Planirati opciju režima saobraćaja u prostorna rješenja u onim slučajevima gde je direktan prilaz djelimično moguć ili podleže restrikcijama (šetalište).

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

Obezbijediti javne pješачke komunikacije ka šetalištu u cilju oživljavanja i podjednagog korišćenja svih njegovih dijelova.

Gde god je moguće, predvideti rješenja koja omogućavaju pristup i kretanje licima sa posebnim potrebama.

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. Posebnu pažnju posvetiti planiranju javne rasvjete.

e) Pejzažna arhitektura

Prilikom planiranja zelenih uređenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Postojeće biljne vrste očuvati i zaštititi i posebno izdvojiti kroz taksaciju i valorizaciju postojećeg zelenog fonda. Principe u projektovanju pejzažne arhitekture zasnovati na ambijentalnim karakteristikama šire i uže lokacije, postojećim vrstama u kontaktnim zonama.

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

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

- Arhitektonske objekte treba oblikovati u skladu sa oblicima, bojama i materijalima primerenim području Boke Kotorske. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i neposrednim okruženjem.
- Sledeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rešenja u kojima se polazeći od izvornih vrednosti graditeljske baštine sredine, ostvaruju nove vrednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.
- Kod planiranja izgleda ovog područja primeniti ona rješenja koja će unaprijediti vizuelnu i ambijentalnu sliku ovog područja.
- Voditi računa o zatečenim objektima, njihovoj arhitektonskoj i estetskoj slici i planirati nova rješenja, odnosno definisati regulativu ovim DUP-om koja će obezbediti uklapanje u zatečeno stanje i doprineti arhitektonskom i estetskom kvalitetu.
- Postavljanje objekata na parceli treba da bude takvo da obezbeđuje maksimalnu orijentisanost - izloženost ka moru.
- Primeniti sve ostale odredbe iz PPO Herceg Novi koje se tiču uređenja parcele i objekata a koje su primenjive u zahvatu plana.
- Prvi red kuća, uz Šetališta Pet Danica, izuzev kod zatečenih objekata kod kojih nije moguća intervencija, tj. usklađivanje, mora biti uvučen min. 6,0m od ivice šetališta.

g) Zaštita graditeljskog nasljeđa

Cjelokupno graditeljsko nasljeđe uključujući i ambijentalne cjeline, grupacije objekata ili pojedinačne objekte koji nisu obuhvaćeni registrima i zakonskom regulativom zaštite arhitektonskih i kulturnih spomenika, a imaju nesumnjive kulturne vrijednosti i odražavaju duh mjesta, mora se valorizovati i na odgovarajući način posebno tretirati u planskoj dokumentaciji. S tim u vezi pri izradi ovog DUP-a potrebno je tačno izdvojiti te lokacije i utvrditi granice na koje će se odnositi posebne mjere i uslovi.

h) 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.

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 RCG", broj 51/08, član 27). 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 da se predvidi realizacija iskazanih zahtjeva i namjera lokalne samouprave, investitora, i korisnika prostora.

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 Crne Gore, broj 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.

Planska dokumentacija mora da sadrži :

a) grafički dio:

- Geodetska podloga sa granicama zahvata,
- Izvode iz planova višeg reda i postojeće planske dokumentacije (PPO, GUP, UP Šetalište Pet danica) u odgovarajućim razmjerama,
- Analiza prirodnih uslova (geološki podaci o sastavu, nosivosti i stabilnosti tla, hidrogeološki uslovi)
- Analiza i ocjena postojećeg stanja sa planom oblika intervencija,
- Detaljna namjena površina,
- Generalno rješenje sa prikazom spratnosti i namjene objekata,
- Plan parcelacije,
- Nivelaciona i regulaciona rješenja objekata i saobraćajnica,
- Trase i objekti infrastrukturnih mreža,
- Sinhron plan instalacija
- Plan ozelenjavanja,
- Plan zaštite prirodnog i kulturnog nasleđa.

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

b) tekstualni dio:

- Izvode iz postojeće planske dokumentacije (PPO, GUP, UP Šetalište Pet danica)
- Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,

- Analiza sa ocjenom postojećeg stanja,
- Analiza i ocjena postojeće relevantne dokumentacije,
- Ocjena prirodnih i stvorenih uslova i potencijala sa ocjenom ograničenja za planiranje prostora,
- Obrazloženje odabranog prostornog rješenja
- Namjena površina i objekata
- Programsko opredjeljenje i projekcija organizacije i uređenja prostora s orijentacionim potrebama i mogućnostima korišćenja prostora
- Pregled ostvarenih kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji,
- Projekcija mreža infrastrukturnih sistema i drugih objekata,
- Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata,
- Mjere zaštite kulturne baštine,
- Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda,
- Ekonomsko - tržišna projekcija
- Način i dinamika realizacije.

c) separati sa urbanističko-tehničkim uslovima i odredbe, normativi i pravila za izradu UTU.

X ROK ZA IZRADU DUP-a, ODNOSNO NJегоVIH POJEDINIХ FAZA

Rok za izradu Plana po fazama:

1. Dostava prethodnih zahtjeva i ulaznih podataka (propisani dokumenti, zainteresovani korisnici, i sl.): obezbeđuje naručilac plana i definiše rok;
2. Dostava podloga, podataka i uslova u skladu sa čl. 38 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08): obezbeđuje nosilac pripremnih poslova na izradi plana i definiše rok;
3. Anketa korisnika: 30 dana;
4. Izrada Nacrta DUP-a: u roku od 120 dana od dana dobijenih podataka, uslova i podloga navedenih pod 1. i 2.;
5. Pribavljanje mišljenja i javna rasprava o Nacrtu DUP-a: 60 dana;
6. Izveštaj o javnoj raspravi, odgovor obrađivača na primjedbe i izrada predloga DUP-a: 60 dana;
7. Utvrđivanje predloga Plana i pribavljanje saglasnosti na isti: 60 dana;
8. Donošenje Plana.
9. Izrada Separata sa UTU za svaku od faza realizacije plana u skladu sa čl. 61 i 62 Zakona: obaveza privrednog društva-obrađivača plana.

Obrađivač plana je u obavezi da planski dokument dostavi nadležnom organu, Opštini Herceg Novi, u analognom i digitalnom formatu (Auto Cad-u i PDFu na CD-u) i to:

Nacrta plana (u 3 primjeraka)

Predlog plana (u 3 primjeraka)

Plan (po donošenju, 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 nacrta 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 donošenja ovog planskog dokumenta.

Herceg Novi, 23.03.2012. god.

Br: 01-1-365/12-1

Opštine Herceg Novi

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 20/12 od 29.06.2012. na strani 47.