

1744.

Na osnovu člana 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11) i člana 31. stav 3. Statuta Opštine Herceg Novi, ("Sl. list RCG Opštinski propisi", broj 15/04, 31/06, 14/07, i "Sl. list CG, Opštinski propisi" 16/09,16/11), Predsjednik Opštine Herceg Novi donosi

ODLUKA

o izradi Urbanističkog projekta objekta mješovite namjene "JB" na Toploj

("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 041/15 od 24.11.2015)

Član 1

Pristupa se izradi Urbanističkog projekta zone mješovite namjene na Toploj, Opština Herceg Novi (u daljem tekstu - Urbanistički projekat).

Član 2

Područje za koje se izrađuje Urbanistički projekat je definisano Programskim zadatkom br. 01-1-1729/14 od 12.11.2014. godine koji je sastavni dio ove Odluke.

Član 3

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju Urbanističkog plana je Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi, tj. organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja i uređenja prostora.

Član 4

Finansijska sredstva potrebna za izradu Urbanističkog projekta obezbijediće zainteresovani korisnici prostora.

Član 5

Plan se izrađuje za period od pet godina.

Član 6

Rok za izradu Nacrta Urbanističkog projekta je 90 dana od dana pribavljanja geodetskih podloga za izradu istog. Rok za izradu Predloga Urbanističkog projekta je 45 dana od završetka javne rasprave.

Član 7

Urbanističkim projektom, u skladu sa važećom planskom dokumentacijom višeg reda i zakonskom regulativom, utvrdiće se odgovarajuća organizacija i način korišćenja ovog prostora, i dati precizne smjernice za izgradnju objekta mješovite namjene. Uslov je očuvanje i unapređenje ambijentalnih karakteristika užeg i šireg područja i obezbjeđenje funkcionisanja predviđenih sadržaja planiranjem odgovarajuće saobraćajne i tehničke infrastrukture, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Član 8

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

Broj: 01-1-1729/14-2

Herceg Novi, 20.10.2015. godine

Opština Herceg Novi

Predsjednik,

Nataša Aćimović, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu Urbanističkog projekta zone mješovite namjene na Toploj

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Urbanističkog projekta objekta mješovite namjene "JB" na Toploj, sadržan je u članu 27 i 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14). Programski zadatak je sastavni dio odluke o izradi Urbanističkog projekta objekta mješovite namjene "JB" na Toploj.

II OBUHVAT I GRANICE PLANA

Plan se radi za prostor unutar granica katastarskih parcela 1303/3, 1304/2, 1305, 1306/2, 1306/3, 1306/8, 1306/7, 1306/6, 1306/4, 1306/5 i 1306/1 sve K.O. Topla, a sve unutar granica definisanih kordinatama sledećih graničnih tačaka:

X=6543621.2800 Y=4701655.3400
X=6543635.0400 Y=4701640.2400
X=6543633.5700 Y=4701638.8600
X=6543636.3200 Y=4701635.5100
X=6543635.9800 Y=4701632.5100
X=6543635.5800 Y=4701629.5100
X=6543635.1500 Y=4701627.3000
X=6543634.0900 Y=4701622.9700
X=6543639.2000 Y=4701622.3500
X=6543637.6900 Y=4701607.4400
X=6543636.2700 Y=4701607.4200
X=6543634.9600 Y=4701599.7800
X=6543634.8200 Y=4701597.9800
X=6543634.0200 Y=4701592.1000
X=6543634.7000 Y=4701582.2400
X=6543635.0100 Y=4701580.5400
X=6543637.4300 Y=4701568.5700
X=6543641.2600 Y=4701553.3700
X=6543645.5700 Y=4701536.7000
X=6543648.5900 Y=4701526.7700
X=6543654.4900 Y=4701516.3300
X=6543660.9700 Y=4701508.1900
X=6543667.2100 Y=4701501.5600
X=6543665.4900 Y=4701500.2900
X=6543641.7100 Y=4701515.9000
X=6543641.1200 Y=4701515.1000
X=6543636.9100 Y=4701520.5700
X=6543630.4100 Y=4701529.8600
X=6543623.7400 Y=4701543.8500
X=6543618.5500 Y=4701554.8000
X=6543617.7500 Y=4701570.3100
X=6543617.3100 Y=4701571.4500
X=6543616.0900 Y=4701581.4400
X=6543615.7100 Y=4701584.0300
X=6543615.6400 Y=4701599.9200
X=6543615.8700 Y=4701609.7600
X=6543616.6500 Y=4701626.2600
X=6543616.2300 Y=4701628.8600
X=6543617.8800 Y=4701640.0700
X=6543620.1200 Y=4701650.6000

Orjentaciona površina zahvata plana je 2.648,00m².

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

III OBRAZLOŽENJE

Prostornim planom Opštine Herceg - Novi predmetno područje definisamo je kao urbano područje - područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera za koje je obavezna izrada planskih dokumenata užih teritorijalnih cjelina.

IV CILJ IZRADE

Izradom ovog planskog dokumenta, u skladu sa razvojnim potrebama i raspoloživim resursima prostora, potrebno je naći najbolje rješenje kojim će se definisati precizni uslovi urbanističke regulacije i smjernice za izgradnju objekta mješovite namjene, a u cilju stvaranja kvalitetnog prostora u funkcionalnom i ambijentalnom smislu i to ne samo u okviru zone zahvata već i na nivou naselja i opštine.

V METODOLOGIJA

U postupku izrade predmetnog planskog dokumenta treba obezbijediti sljedeći planski pristup:

- Sagledati i implementirati ulazne podatke iz PPO Herceg Novi ("Sl. list CG op.pr." br. 7/09);
- Sagledati, analizirati i implementirati ulazne podatke i uticaje iz ostale relevantne planske dokumentacije, DUPa Topla, važećih kontaktnih planova i planova čija je izrada u toku;
- Izvršiti analizu i ocjenu postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi);
- Izvršiti analizu kapaciteta, potencijala i ograničenja konkretne lokacije;
- Analizirati i ocjeniti mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije;

Prilikom izrade planskog dokumenta poštovati odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", br. 51/08, 40/10 i 34/11, 47/11) i odgovarajućih podzakonskih akata

Urbanistički projekat izraditi u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. list Crne Gore, br. 24/2010).

VI PROSTORNI MODEL

Elementi Programskog zadatka, koji su zakonski obavezujući pri definisanju planiranog rješenja su:

- a) Granice planskog dokumenta i parcelacija
- b) Sadržaj u prostoru i mjere zaštite
- c) Nivelaciono i regulaciono rješenje
- d) Saobraćajno rješenje
- e) Rješenje infrastrukture
- f) Pejzažna arhitektura
- g) Arhitektonsko - oblikovno rješenje
- h) Urbanističko - tehničke uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora
- i) Faze realizacije i ocjenu troškova

a) Granice planskog dokumenta i parcelacija

Urbanistički projekat mora biti urađen na ažurnoj geodetskoj podlozi sa jasno označenim granicama parcela, postojećim objektima, odnosom prema susjednim parcelama i jasnim granicama pripadnosti zemljišta saobraćajnicama. Grafički prilog sa parcelacijom mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, podatke o parcelama, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren i kasniju realizaciju.

b) Sadržaj u prostoru i mjere zaštite

Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi planirati objekat mješovite namjene sljedećim opredjeljenjima:

- površine mogu biti namijenjene za: poslovno-uslužne sadržaje, poslovne apartmane i infrastrukturnu (komunalnu) opremu za potrebe korisnika objekta.
- dovesti u sklad funkcije i kapacitete objekta sa namjenama i funkcijama iz neposrednog okruženja, imajući pri tom u vidu porast broja poslovnih prostora u okruženju;
- prateće sadržaje planirati na način da ne ometaju osnovnu namjenu i služe svakodnevnim potrebama stanovnika, i korisnicima tih usluga u najširem smislu;
- objekat maksimalno prilagoditi konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka moru;

Za planiranje kapaciteta primjeniti sve važeće standarde i pravilnike kao i urbanističke parametre date PPO Herceg Novi. Uskladiti spratnost sa postojećim i planiranim objektima u okruženju i konfiguracijom terena.

Unutar predmetnog prostora planirati uređenje terena u skladu sa regulativom iz PPO-a, naročito u pogledu obrade pejzažne arhitekture, slobodnih i otvorenih prostora.

Predvidjeti parking prostore odgovarajućih kapaciteta na parceli, unutar objekta u podrumskoj ili suterenskoj etaži ili u okviru parternih rješenja zasebno ili zajedno sa objektima u okruženju.

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.

Izradom plana potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa da se pojedine cjeline mogu odvojeno realizovati, pa samim tim treba i da budu regulaciono definisane.

c) Nivelaciono i regulaciono rješenje

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.

d) Saobraćajno rješenje

Primarni saobraćaj rješavati u svemu prema smjernicama planskih dokumenata višeg reda.

Obezbijediti odgovarajući broj pješačkih veza sa okruženjem i uklopiti ih u planirano parterno rješenje. Plansko rješenje treba da omogući nesmetan pristup i kretanje lica sa posebnim potrebama

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

Kapacitet saobraćaja u mirovanju planirati u skladu sa važećom regulativom.

e) 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 propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacijske instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u svim djelovima objekta kao i u okviru uređenja terena. 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. Planirati funkcionalni protivpožarni sistem, javnu rasvjetu, hidrantsku mrežu i dr.

f) 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, i voditi računa o kvalitetnom uklapanju u oblikovno-funkcionalno rješenje partera. Rješenja pejzažne arhitekture tretirati kao bitne likovne elemente budućeg prostora u interaktivnoj vezi sa izgradjenom strukturom.

g) Arhitektonsko - oblikovno rješenje

Kod planiranja i uređenja ovog prostora predvidjeti intervencije koje će unaprijediti vizuelnu i ambijentalnu sliku prostora. Takođe voditi računa o odnosima masa i volumena prema kontaktnim zonama. Naručitu pažnju posvetiti izboru materijala i elemenata na fasadi.

h) Opšti urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju objekta i uređenje prostora

Planski dokument - urbanistički projekat, shodno zakonskim odredbama mora sadržati:

- Urbanističko - tehničke uslove za izgradnju objekta i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, orijentacija objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele itd.)
- Indekse izgradjenosti i zauzetosti,
- Nivelaciona i regulaciona rješenja,

- Gradjevinske i regulacione linije,
- Tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte,
- Smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora
- Idejno rješenje za planirani objekat u razmjeri 1 : 200
- Smjernice za zaštitu životne sredine
- Ostalo propisano zakonskim odredbama

i) Faze realizacije i ocjena troškova

Definisati faze realizacije plana i potkrijepiti ih ekonomskim parametrima koje mora da prati procjena troškova izgradnje planiranih infrastrukturnih sistema.

VII SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Obim i nivo obrade Urbanističkog projekta objekta mješovite namjene "JB" na Toploj treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08 i 34/11, 47/11) i važećeg 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 planskog dokumenta će nadležnom organu, koji je nosilac pripremnih poslova, dostaviti u skladu sa Zakonom, sljedeće faze:

- a) Nacrt plana (3 primjerka analogne i 6 primjeraka digitalne forme)
- b) Predlog plana (2 primjerka analogne i 2 primjerka digitalne forme)
- c) Plan -po donošenju (u skladu sa važećim Pravilnikom)

Shodno zakonskim odredbama Planski dokument mora da sadrži:

1. Granice područja za koje se donosi planski dokument sa kordinatama graničnih tačaka;
2. Ažurne katastarske podloge u digitalnom i analognom obliku
3. Izvode iz planskih dokumenata širih teritorijalnih cjelina sa namjenom površina, postavkama i smjernicama za predmetno područje;
4. Detaljnu namjenu površina;
5. Ekonomsko-demografsku analizu;
6. Plan parcelacije;
7. Indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti;
8. Urbanističko tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora;
9. Kriterijume za primjenu energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije;
10. Veličine urbanističkih parcela, vrste objekata, visinu i orijentaciju objekata, najveći broj spratova, broj stanova, bruto razvijena građevinska površina idr.;
11. Građevinske i regulacione linije;
12. Trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice i uslove za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
13. Nivelaciona i regulaciona rješenja;
14. Tačke i uslove priključivanja objekata na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
15. Smjernice za zaštitu životne sredine;
16. Mjere za urbanističko i arhitektonsko oblikovanje prostora;
17. Mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenje terena;
18. Ekonomsko-tržišnu projekciju;
19. Način, faze i dinamiku realizacije plana;
20. Idejna rješenja objekta.

Plan treba da sadrži smjernice za spriječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko tehnoloških nesreća kao i ostale mjere zaštite u skladu sa zakonom.

C. SEPARAT SA UTU

Na osnovu člana 29 stav 2 i član 62 Zakona o uređenju prostorai izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) sastavni dio planskog dokumenta je i Separat sa urbanističko tehničkim uslovima.

IX OBAVEZE OBRADIVAČA

Obradivač planskog dokumenta će, nadležnom organu, koje je nosilac pripremnih poslova, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, sledeće faze:

- Nacrt plana
- Predlog plana

Obradivač će, saglasno zakonu, dostaviti nacrt plana opštinskom organu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, koji je nosilac pripremnih poslova, kako bi se u zakonskom postupku sproveda procedura utvrđivanja nacrta plana.

Obradivač je dužan da u predlog plana, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve predloge i mišljenja dobijena od strane nadležnih 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 sproveda procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Obradivač je dužan da izradi Separat sa urbanističko tehničkim uslovima u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Po donošenju predmetnog planskog dokumenta obradivač plana će isti dostaviti nosiocu pripremnih poslova, u skladu sa važećim Pravilnikom, kao i Separat sa UTU, koji će objaviti na sajtu nosioca pripremnih poslova.

Herceg Novi, 12.11.2014. god.

B. 01-1-1729/14

Predsjednik Opštine

Milan Vajagić, s.r.

