

220.

Na osnovu člana 31 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i člana 31 Statuta Opštine Herceg Novi, ("Sl. list RCG-Opštinski propisi", broj 15/04, 31/06, 14/07, "Sl. list CG-Opštinski propisi", broj 16/09,16/11), Predsjednik Opštine Herceg Novi donosi

ODLUKA

o izradi Detaljnog urbanističkog plana "Mojdeški put"

("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 007/16 od 05.02.2016)

Član 1

Pristupa se izradi Detaljnog urbanističkog plana "Mojdeški put", Opština Herceg Novi (u daljem tekstu - Plan).

Član 2

Područje za koje se izrađuje Planski dokument je definisano Programskim zadatkom br. 01-1-2282/15-1 od 23.12.2015. godine koji je sastavni dio ove Odluke.

Član 3

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju Planskog dokumenta 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 ovog Planskog dokumenta obezbijediće se iz Budžeta Opštine Herceg Novi.

Član 5

Planski dokument se izrađuje za period do donošenja novog planskog dokumenta.

Član 6

Rok za izradu Nacrta Planskog dokumenta je 90 dana od dana potpisivanja Ugovora o izradi istog.

Rok za izradu Predloga Planskog dokumenta je 60 dana od završetka javne rasprave.

Član 7

Kroz izradu Planskog dokumenta, u skladu sa zakonskom regulativom i planskom dokumentacijom višeg reda, karakterom mjesta, njegovim razvojnim potrebama i raspoloživim resursima prostora, utvrdiće se odgovarajuća organizacija i detaljna namjena površina, te definisati precizni uslovi i smjernice za uređenje prostora i izgradnju objekata u cilju zadovoljenja potreba svih korisnika prostora. 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, a naročito zaštita prirodnog i kulturnog naslijeđa.

Član 8

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom listu CG - Opštinski propisi i biće objavljena u jednom dnevnom štampanom mediju koji se distribuira na teritoriji Crne Gore, kao i na sajtu nosioca pripremnih poslova www.hercegnovi.me.

Broj: 01-1-2282/15

Herceg Novi, 23.12.2015. godine

Opština Herceg - Novi

Predsjednik

Nataša Aćimović, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu Detaljnog urbanističkog plana "Mojdeški put" Herceg Novi, decembar 2015. godine

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Detaljnog urbanističkog plana "Mojdeški put", Opština Herceg-Novi, sadržan je u članu 26 i 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana "Mojdeški put" (u daljem tekstu Plan).

II OBUHVAT I GRANICE PLANA

Područje za koje se izrađuje ovaj planski dokument nalazi se u okviru katastarske opštine Topla, sa zahvatom koje okvirno istočno ide uz granice kat. parcela brojevi 2658/6, 782/2 i 839 sve K. O. Topla, jugoistočno uz granice kat. parcela brojevi 840, 2579 i 2658/5 sve K. O. Topla, južno uz granicu sjevernog dijela trase Jadranske magistrale E - 27 do raskrsnice na Petlji, pa dalje uz južnu granicu postojeće pješačke komunikacije iznad Petlje uz zapadne granice kat. parcela brojevi 255/2, 255/3 i 254 sve K. O. Topla, potom uz južnu granicu dijela trase Mojdeškog puta, te zapadno i sjeverno uz granicu katastarske opštine Topla do južne granice zahvata Lokalne studije lokacije "Zirine" (Odluka o izradi "Sl. list CG", op. prop. br. 37/15). Opisni obuhvat Plana je varijabilan i podložen promjenama navedenih kat. parcela u zavisnosti od mogućnosti preparcelacije istih do postupka sprovođenja ažuriranja geodetske podloge za predmetnu plansku dokumentaciju, te se precizniji je podaci granice Plana definišu koordinatama sljedećih graničnih tačaka, a sve u okviru katastarske opštine Topla i to:

Br.	X	Y
1	6542565.09	4702141.25
2	6542554.78	4702136.76
3	6542523.94	4702127.36
4	6542517.61	4702125.31
5	6542515.22	4702124.12
6	6542514.86	4702124.95
7	6542475.82	4702119.78
8	6542473.39	4702121.06
9	6542472.85	4702121.40
10	6542469.97	4702123.07
11	6542467.94	4702124.13
12	6542460.11	4702128.93
13	6542458.23	4702130.24
14	6542447.39	4702136.60
15	6542444.64	4702137.00
16	6542435.35	4702137.26
17	6542432.20	4702137.32
18	6542423.03	4702137.50
19	6542420.65	4702137.56
20	6542411.44	4702139.31
21	6542408.90	4702139.80
22	6542395.84	4702142.31
23	6542393.46	4702142.94
24	6542392.91	4702143.06

25	6542379.61	4702146.46
26	6542377.02	4702147.34
27	6542368.06	4702150.57
28	6542366.10	4702151.32
29	6542357.58	4702154.51
30	6542354.23	4702155.76
31	6542348.21	4702160.42
32	6542345.35	4702162.66
33	6542341.65	4702164.97
34	6542338.09	4702167.46
35	6542336.27	4702169.33
36	6542326.48	4702179.59
37	6542324.17	4702181.58
38	6542314.92	4702189.60
39	6542312.69	4702191.47
40	6542305.62	4702207.90
41	6542301.03	4702206.78
42	6542277.27	4702205.82
43	6542277.83	4702212.91
44	6542277.94	4702216.21
45	6542280.72	4702216.33
46	6542280.77	4702218.48
47	6542280.81	4702221.02
48	6542280.82	4702223.06
49	6542280.78	4702224.88
50	6542280.79	4702226.00
51	6542280.74	4702226.80
52	6542281.02	4702234.37
53	6542281.01	4702235.70
54	6542281.05	4702240.40
55	6542280.98	4702246.23
56	6542272.60	4702246.31
57	6542272.34	4702252.30
58	6542272.36	4702261.78
59	6542270.78	4702264.52
60	6542273.82	4702288.69
61	6542273.96	4702290.46
62	6542267.17	4702293.10
63	6542263.83	4702294.32
64	6542256.54	4702296.15
65	6542255.04	4702298.26
66	6542245.44	4702303.31
67	6542241.92	4702304.97

68	6542238.28	4702306.52
69	6542224.01	4702313.53
70	6542202.57	4702318.04
71	6542153.67	4702327.69
72	6542147.93	4702324.96
73	6542142.41	4702320.43
74	6542134.07	4702313.16
75	6542133.12	4702312.31
76	6542132.52	4702309.92
77	6542124.67	4702297.39
78	6542115.21	4702281.68
79	6542109.90	4702274.61
80	6542102.43	4702269.15
81	6542102.09	4702269.66
82	6542078.74	4702249.85
83	6542069.84	4702242.56
84	6542067.75	4702242.48
85	6542066.09	4702242.42
86	6542059.00	4702247.35
87	6542056.67	4702249.17
88	6542043.56	4702257.51
89	6542039.41	4702260.21
90	6542034.95	4702263.18
91	6542033.59	4702263.99
92	6542034.33	4702265.03
93	6542040.70	4702268.72
94	6542047.33	4702274.39
95	6542050.17	4702278.66
96	6542065.23	4702312.97
97	6542075.12	4702337.28
98	6542084.32	4702359.37
99	6542086.52	4702365.10
100	6542088.85	4702369.87
101	6542092.64	4702378.40
102	6542095.66	4702386.10
103	6542098.60	4702399.39
104	6542104.57	4702399.35
105	6542116.78	4702413.63
106	6542120.07	4702416.70
107	6542130.56	4702433.77
108	6542131.75	4702438.35
109	6542133.91	4702437.09
110	6542150.47	4702425.14

111	6542150.33	4702412.94
112	6542152.70	4702405.90
113	6542164.49	4702396.16
114	6542179.63	4702392.09
115	6542198.56	4702390.76
116	6542219.33	4702393.71
117	6542222.50	4702395.50
118	6542272.70	4702427.72
119	6542330.84	4702389.81
120	6542381.49	4702366.42
121	6542390.53	4702362.83
122	6542430.10	4702346.97
123	6542460.99	4702344.48
124	6542485.16	4702352.20
125	6542500.36	4702347.87
126	6542503.61	4702347.12
127	6542503.61	4702347.12
128	6542514.42	4702342.65
129	6542529.31	4702337.31
130	6542549.22	4702330.08
131	6542566.25	4702328.11
132	6542610.41	4702327.90
133	6542651.96	4702326.86
134	6542689.29	4702316.33
135	6542697.31	4702313.25
136	6542717.81	4702301.19
137	6542739.76	4702292.00
138	6542784.58	4702302.47
139	6542791.87	4702303.69
140	6542797.98	4702295.83
141	6542806.15	4702292.04
142	6542810.96	4702287.08
143	6542825.66	4702284.13
144	6542834.64	4702281.62
145	6542845.15	4702278.75
146	6542863.46	4702276.16
147	6542873.67	4702277.60
148	6542886.80	4702266.89
149	6542892.14	4702260.09
150	6542897.81	4702252.28
151	6542923.54	4702250.90
152	6542920.56	4702238.24
153	6542926.37	4702222.80

154	6542934.55	4702217.12
155	6542938.35	4702218.49
156	6542953.37	4702215.29
157	6542966.35	4702218.98
158	6542981.55	4702223.08
159	6542997.10	4702210.93
160	6543007.61	4702208.25
161	6543022.95	4702204.10
162	6543041.03	4702200.03
163	6543067.44	4702187.87
164	6543095.57	4702181.75
165	6543110.22	4702183.55
166	6543093.34	4702231.83
167	6543093.24	4702265.87
168	6543112.84	4702265.77
169	6543150.03	4702263.87
170	6543157.88	4702235.50
171	6543169.05	4702209.17
172	6543251.41	4702197.40
173	6543258.06	4702214.58
174	6543264.94	4702212.24
175	6543287.63	4702203.78
176	6543298.73	4702199.51
177	6543294.56	4702184.80
178	6543270.43	4702160.16
179	6543267.46	4702158.85
180	6543262.21	4702150.86
181	6543254.05	4702141.44
182	6543251.16	4702135.15
183	6543253.44	4702132.87
184	6543254.49	4702130.43
185	6543255.00	4702127.73
186	6543254.54	4702124.96
187	6543253.78	4702121.85
188	6543247.01	4702100.36
189	6543242.84	4702094.00
190	6543233.87	4702085.10
191	6543232.78	4702084.16
192	6543223.20	4702075.16
193	6543221.88	4702079.13
194	6543217.29	4702094.28
195	6543213.83	4702098.22
196	6543210.58	4702102.74

197	6543206.00	4702108.77
198	6543203.35	4702112.74
199	6543200.20	4702118.79
200	6543196.18	4702118.51
201	6543191.66	4702117.18
202	6543187.59	4702114.49
203	6543184.57	4702111.38
204	6543183.73	4702109.53
205	6543178.90	4702112.53
206	6543172.90	4702116.31
207	6543160.16	4702122.44
208	6543145.77	4702128.21
209	6543132.98	4702129.40
210	6543119.51	4702129.87
211	6543110.21	4702129.23
212	6543101.51	4702127.88
213	6543094.07	4702125.84
214	6543088.50	4702124.00
215	6543081.21	4702121.07
216	6543070.02	4702115.98
217	6543057.62	4702109.49
218	6543054.12	4702107.35
219	6543035.77	4702095.84
220	6543015.92	4702082.75
221	6542979.26	4702059.50
222	6542950.29	4702041.68
223	6542930.80	4702031.17
224	6542911.53	4702022.54
225	6542894.35	4702016.28
226	6542857.17	4702005.12
227	6542848.53	4702002.86
228	6542831.62	4702000.28
229	6542821.56	4702000.27
230	6542806.81	4702002.07
231	6542783.96	4702008.52
232	6542767.00	4702017.39
233	6542746.24	4702032.98
234	6542745.07	4702033.87
235	6542742.83	4702035.71
236	6542741.24	4702037.17
237	6542739.54	4702038.69
238	6542737.42	4702040.63
239	6542736.24	4702041.67

240	6542734.77	4702042.98
241	6542731.10	4702046.35
242	6542727.99	4702049.21
243	6542725.97	4702051.04
244	6542718.20	4702058.72
245	6542707.85	4702069.74
246	6542689.63	4702089.31
247	6542678.75	4702100.79
248	6542676.52	4702103.13
249	6542675.68	4702103.88
250	6542661.79	4702117.21
251	6542654.40	4702123.79
252	6542649.10	4702127.95
253	6542647.90	4702128.94
254	6542640.96	4702133.15
255	6542636.90	4702135.33
256	6542633.74	4702137.03
257	6542623.68	4702141.20
258	6542620.87	4702142.19
259	6542615.53	4702143.82
260	6542606.81	4702146.08
261	6542598.12	4702146.79
262	6542591.54	4702146.76
263	6542583.26	4702146.12
264	6542576.44	4702144.82
265	6542570.34	4702143.27

Orjentaciona površina zahvata plana je cca 211.085,90 m² odnosno 21,11 ha.

Grafički prikaz zahvata ovog planskog dokumenta data je u prilogu kao sastavni dio Programskog zadatka.

III PLANSKA DOKUMENTACIJA

Osnovne smjernice i kriterijumi za planiranje i uređenje prostora u zahvatu ovog planskog dokumenta, dati su u sljedećem materijalu:

- Prostorni plan Crne Gore ("Sl. list CG" br. 24/08),
- Prostorni plan posebne namjena za obalno područje Crne Gore (Odluka o izradi "Sl. list CG", op. prop. br. 23/11),
- Prostorni plan Opštine Herceg Novi za period do 2020. godine - PPOHN ("Sl. list CG op.pr." br. 7/09).

Važeći kontakt planovi su sljedeći:

- Detaljni urbanistički plan "Igalo- Gomila" ("Sl. list RCG op.pr." br. 06/92, 17/97),
- Izmjene i dopune DUP-a sa elementima Urbanističkog projekta Igala za dio centra i Gomile (oko Petlje) ("Sl. list RCG op.pr." br. 17/99),
- Detaljni urbanistički plan "Topla" ("Sl. list RCG" br. 27/03),
- Izmjene i dopune GUP-a u zoni Topla prema Trebjesinu ("Sl. list CG op.pr." br. 31/06).

Napomena: Prilikom izrade ovog planskog dokumenta neophodno je upoznati se i sa sadržajem planova čija je izrada u toku, te planova koji su se ranije primjenjivali za predmetni prostor. Planovi u izradi su:

- Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore (Odluka o izradi "Sl. list CG" br. 23/11),

- Lokalna studija lokacije "Zirine" (Odluka o izradi "Sl. list CG", op.prop. br. 37/15),
- Urbanistički plan za lokaciju kod Petlje (Odluka o izradi "Sl. list CG", op.prop. br. 30/15).
- Za predmetni prostor ranije su se primjenjivali:
 - Generalni urbanistički plan opštine Herceg Novi ("Sl. list RCG op.prop. broj 1/89),
 - Detaljni urbanistički plan "Mojdeški put" ("Sl. list CG", op. prop. br. 27/92,17/97),
 - Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg - Novi u zoni "Igalo iznad petlje" ("Sl. list CG", op. prop. br. 23/09),
 - Detaljni urbanistički plan "Topla" ("Sl. list RCG" br. 27/03), u jednom manjem, istočnom dijelu zahvata Plana,
 - Izmjene i dopune DUP-a sa elementima Urbanističkog projekta Igala za dio centra i Gomile (oko Petlje) ("Sl. list RCG op.pr." br. 17/99), i to mali sjeverozapadni dio istog u obuhvatu kat. parcela brojevi 277/2, 277/4 276 i dijela kat. parcela brojevi 255/2, 255/3, 277/3 i 290/3 sve K. O. Topla.

IV MOTIV IZRADE PLANA

Za područje Igala u zahvatu Plana do sada su se koristili planski dokumenti koji su koncepcijski i organizaciono bazirani na prostornim smjernicama prevaziđenih Prostornog plana Opštine i Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg - Novi 2001 ("Sl. list RCG", o.p.b. 1/89), a koji su rađeni sa "horizontom" u 2001. godini, a na osnovu kojih su u vrijeme njihovog važenja doneseni mjerodavni akti za planiranu stambenu individualnu izgradnju i regulisanje naslijeđene stambene strukture koja se prilagodila uslovima namjene i prostornih parametara planova, izradom urbanističkih planova zona individualnog stanovanja na području Opštine Herceg - Novi. I ako su osnovne postavke prostornog razvoja navedene planske dokumentacije zasnovane na procjenama stanja i pogodnosti terena za urbanizaciju još uvijek aktuelne, u praktičnoj primjeni prisutni su problemi, jer su planska rješenja zasnovana na tada procjenjenom broju stanovnika čiji broj se do danas nepredviđeno povećavao, dalji rast se teško može pretpostaviti, a ne predviđa se u doglednom periodu mogućnost za ulaganje u infrastrukturu kao aktivnost koja prethodi izgradnji. Treba imati u vidu i činjenicu da osnovni urbanistički parametri koji se odnose na stepen pokrivenosti i izgrađenosti zemljišta dati su površno, jednako za svu teritoriju Opštine, a što nije u skladu sa činjenicom da je naseljavanje srazmjerno količini centralnih funkcija, blizini mora - blizu turističkih i ostlih privrednih kapaciteta. Iz navedenog proizilazi da je rješenje zatečenih problema koji su posljedica svih društvenih i privrednih promjena u zadnjih petnaest godina nužna aktivnost koja prethodi prelasku sa stanja stagnacije u stanje razvoja. S obzirom na složenost problema za čije rješavanje je neophodna ekonomska podloga, to rješavanje problema ne može biti u cijelini ostvareno kao prethodni korak razvoja već mora u određenom periodu teći uporedo sa njim.

Najveća površina zahvata Plana preklapa Detaljni urbanistički plan "Mojdeški put" ("Sl. list CG", op. prop. br. 27/92, 17/97) koji je korišćen kao planska dokumentacija netemporalnog karaktera i unutar čijeg zahvata obrade je prema GUP-u Opštine Herceg - Novi predviđena individualna stambena izgradnja kroz interpolaciju u okviru već oformljene stambene zone, kao i zaokruženjem i povezivanjem pojedinih dijelova zone u jedinstvenu prostornu cijelinu. Namjena prostora je zadata unutar zone individualnog stanovanja na prostoru iznad Jadranskog puta na Igalu u dužini od postojećeg stepeništa iznad "Petlje" do priključka Mojdeškog puta na magistralu ukupne površine zone od 10,20ha. Navedeni planom je definisana samo granica svake podzone maksimalne spratnosti objekata i regulacione i građevinske linije u njoj. Sadržaj i broj poslovnih prostora se prepustio u planskom rješenju uslovima tržišta uz uslov poštovanja propisa iz GUP-a za koji su obezbjeđene posebne površine u okviru planske dokumentacije, dok je za ozelenjavanje predviđena neznatna površina čime nisu u dovoljnoj mjeri sagledane mogućnosti poboljšanja prostornih i oblikovnih vrijednosti ovog područja i podizanja kvaliteta života. U procesu sprovođenja ove planske dokumentacije omogućena je izgradnja objekata supra i infrastrukture svih elemenata na prostoru obrade istog.

Manja površina zahvata Plana preklapa planove - Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg - Novi u zoni "Igalo iznad petlje" ("Sl. list CG", op. prop. br. 23/09) i Izmjene i dopune DUP-a sa elementima Urbanističkog projekta Igala za dio centra i Gomile (oko Petlje) ("Sl. list RCG op.pr." br. 17/99), čija je primjena produžena Odlukom o produženju primjene planske dokumentacije ("Sl. list CG", op. prop. broj 08/14) koja je stupila na snagu dana 01.04.2014. godine, koji su kao lokalni planski dokumenti u primjeni do donošenja novih lokalnih planskih dokumenata za iste zahtjeve za prvo navedeni plan najkasnije do 31.12.2016. godine, a za drugo navedeni plan najdalje 2020. godine. Izrada navedenih planova, kao i ostalih planova u formi izmjena i dopuna GUP-a uz uvažavanje dostignuća savremene urbanističke nauke bili su u datom periodu jedino rješenje za prevazilaženje problema neusklađenosti GUP-a sa stvarnim potrebama i prevazilaženje površno obrađene problematike stambene izgradnje u GUP-u. U tom cilju se pristupilo prihvatanju compact city koncepta planiranja i

uređenja gradova, koji je za polazište imao racionalnost u korišćenju prostora kroz pugušćavanje izgradnje do maksimalnog racionalnog iskorišćenja prostornih i infrastrukturnih resursa a cilju da se iskoristi prostor i infrastruktura kojima se već raspolaže, štedeći nove teritorije uzurpacijom uz velike troškove komunalnog opremanja i uz istovremeno uništavanje prirodnih zelenih površina. U procesu sprovođenja navedenih planskih dokumenta posebna preporuka je bila obraćanje pažnje da osnovni parametri i kapaciteti prostora budu na nivou racionalnog korišćenja zemljišta, da se obezbjedi kapaciteti za mirujući saobraćaj, te da se za tehničku infrastrukturu predvide savremena tehnološka rješenja kako u skladu sa tehničkim standardima tako i u skladu sa standardima za očuvanje životne sredine. Postojeća kategorizacija stambenih zona i objekata na kolektivno i individualno stanovanje je nasljeđena i po mnogo čemu prevaziđena. Ona je bila pogodna u vrijeme socijalizma kada su postojali individualni investitori koji su gradili porodične stambene zgrade i kolektivi (preduzeća i ustanove) koji su gradili zgrade sa stanovima za svoje zaposlene. U promjenjenim društveno - ekonomskim odnosima, mao je zainteresovanih investitora u smislu gore navedene izgradnje I zato je praktičnije, a I vjerodostojnije kategorisati stambene zone prema gustini nastanjenosti, relativizujući kriterijume gustine prema širim cjelinama (opština, region I slično (strana 143 PPOHN)

Dalje, u obuhvatu predmetnog plana u njegovom istočnom dijelu je i Detaljni urbanistički plan "Topla" ("Sl. list RCG" br. 27/03), čijoj se izradi pristupilo u skladu sa tada važećom planskom dokumentacijom višeg reda Prostornog plana Opštine i Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg - Novi 2001 ("Sl. list RCG", o.p.b. 1/89), a s obzirom da za navedeni dio grada koje predstavlja najuže gradsko jezgro, odnosno urbanu cijelinu koja definiše vezu između dvije najznačajnije zone grada - Zapadnog podgrađa i centra Igala, nije postojao detaljni urbanistički plan koji bi sagledao i razriješio probleme. Primjena navedenog Plana je produžena najdalje do 2020. godine Odlukom o produženju primjene planske dokumentacije ("Sl. list CG", op. prop. broj 08/14) koja je stupila na snagu dana 01.04.2014. godine.

Prostor u zahvatu plana, danas predstavlja većim dijelom izgrađeno područje, koje uz odgovarajuću organizaciju i detaljnu namjenu korišćenja prostora, sa preciznim smjernicama i uslovima za njegovo uređenje, može da obezbjedi ostvarivanje razvojnih potencijala užeg i šireg područja. U skladu sa Prostorni plan Opštine Herceg Novi za period do 2020. godine - PPOHN ("Sl. list CG op.pr. br. 7/09), tj. planskim dokumentom širih teritorijalnih cjelina, ovo područje je određeno u većini zonom urbanog područja - područja sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera, te manjim dijelom zonom proširenog urbanog područja (sjeverni dio zahvata plana). Članom 7. Odluke o donošenju PPOHN ("Sl. list CG op.pr. br. 7/09), propisano je da će se Plan u dijelovima i etapama razrađivati detaljnim urbanističkim planovima, urbanističkim projektima i lokalnim studijama lokacije u skladu sa Smjernicama i mjerama za realizaciju PPOHN. Isti, po prirodi stvari, stavlja akcenat na prostornu dimenziju razvoja, ali u osnovi bazira sva rješenja na principu integralnog razvoja u prostoru. Jedan od preduslova sprovođenja opredjeljenja definisanih u PPOHN je usklađivanje planova nižeg reda sa smjernicama utvrđenih u navedenoj planskoj dokumentaciji kako bi se kroz uvažavnje određenih specifičnosti zaokružio sistem planiranja i osigurala komplementarnost funkcija planiranja na svim nivoima. Takođe saglasno opredjeljenjima iz PPOHN u planiovima nižeg reda potrebno je izdvojiti građevinsko, poljoprivredno i šumsko zemljište, utvrditi uslove za njihovo uređenje i korišćenje, te u okviru tako definisanih namjena prostora odrediti u istim: zone zaštite prirode, zone sa specifičnim namjenama (npr. infrastrukturni koridori), zone intezivne poljoprivrede, zone intenzivnog turizma i rekreacije, zone od interesa za odbranu....Sprovođenjem opredjeljenja utvrđenih u PPOHN omogući će se usklađivanje razvoja privrede i društvenih djelatnosti shodno smjernicama zadatih u istom, a u cilju eliminisanja konflikata u njihovom razvoju i obezbjedilo skladan razvoj. Sprovođenje opredjeljenja iz PPOHN treba da prati usaglašavanje, odnosno izmjene i dopune propisa kojima se uređuju uslovi i način korišćenja prostora, a posebno propisa o poljoprivrednom zemljištu, šumama, građevinskom zemljištu, o zaštiti prirode, voda i Morskom dobru.

PPOHN ("Sl. list CG op.pr. br. 7/09) je rađen sa projekcijama razvoja do 2020. godine, te se uklapa u najveći broj potencijalnih investicija, mada neka pitanja prostorne koncepcije treba regulisati izradom Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg - Novi kojim bi se obezbjedila podrška za odlučivanje po bitnim pitanjima uređenja i izgradnje u prostoru, te dala rješenja koja će biti održiva i u duhu regulative koja nas približava prostoru EU.. Obaveza pri izradi PUP Opštine Herceg - Novi biće i usklađivanje sa regionalnim planskim dokumentom - Prostorni plan posebne namjena za obalno područje Crne Gore (koji je u fazi Nacrta Plana) čiji je ciljni period do 2030. godine, a koji će osigurati kvalitetnije ulazne podatke za PUP i koji predstavlja strateški dokument organizacije i uređenja prostora Crne Gore kao osnovu za usklađivanje raznih opštih i sektorskih politika koje imaju prostorne posljedice..

Nakon dvije decenije, koliko je proteklo od donošenja poslednjeg plana detaljne regulacije za naselje Mojdeškog puta, pred novi planski dokument postavlja se gotovo isti zadatak i isti problemi, sada u drugačijem društveno-političkom i ekonomskom okruženju.

Na osnovu napred navedenih činjenica proizilazi da novo plansko rješenje treba detaljno da sagleda zatečeno stanje na ovom prostoru, prepozna preostale potencijale mjesta i uoči zajedničke potrebe svih korisnika prostora kako

bi se obezbijedilo održivo korišćenje istog. To podrazumjeva obavezu objedinjavanja planskih postavki iz planova višeg reda sa novim pravilima i regulativom planerske struke definisanom zakonskim i podzakonskim aktima, kao i sagledavanje mogućnosti da se ugrade svi oni zahtjevi zainteresovanih korisnika prostora koji nisu u suprotnosti sa navedenim.

S obzirom na postojeće stanje u prostoru i iskazanim potrebama građana i privrednih subjekata za kvalitetnijim i funkcionalnijim uređenjem prostora, u cilju sprečavanja daljih konflikata u prostoru neophodna je hitna izrada novog planskog dokumenta za prostor cijelog naselja. Obzirom da je Programom uređenja prostora za ovaj planski period (2015. godina) predviđeno pokretanje izrade DUP-a Mojdeški put ("Sl. list CG" opštinski propisi br. 15/15), stvoreni su uslovi za donošenje Odluke o izradi ovog plana, što je prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata u nadležnosti izvršnog organa jedinice lokalne samouprave, tj. Predsjednika Opštine. U navedenom Programom uređenja prostora Opštine Herceg - Novi za 2015. godinu ("Sl. list CG", o.p.b. 15/15 od 08.05.2015. godine) u tački 2. Mjere od značaja za izradu i donošenje Planova utvrđeno je da je u cilju pravovremenog obavljanja pripremnih poslova za izradu planske dokumentacije i formiranja dokumentacione osnove svakog plana pojedinačno, potrebno ažuriranje svih podataka od značaja za prostor, njegovih analiza i studija koji čine jedinstvenu dokumentacionu osnovu u prostoru, te u vezi sa tim neophodno:

- prikupljanje ažuriranih - reambuliranih podloga (geodetsko-katastarskih, topografskih, morfoloških, seizmičkih, klimatskih i drugih podataka);
- pribavljanje podataka o vlasništvu i ostalih katastarskih podataka za zahvat plana;
- pribavljanje katastarskih podataka o podzemnim i nadzemnim instalacijama infrastrukture;
- ocjena stanja prostornog uređenja i ocjena stanja životne sredine;
- analiza i ocjena sprovođenja dokumenata uređenja prostora, evidencija podataka o objektima koji su izgrađeni.

V CILJ IZRADE

Izradom ovog planskog dokumenta, u skladu sa zakonskom regulativom i planskom dokumentacijom višeg reda, kao i razvojnim potrebama i raspoloživim resursima prostora, potrebno je naći najbolje rješenje kojim će se definisati precizni uslovi i smjernice za uređenje prostora i izgradnju objekata u cilju zadovoljenja potreba kako lokalnog stanovništva tako i turista, te stvaranja kvalitetnog prostora u funkcionalnom i ambijentalnom smislu vodeći računa o zaštiti životne sredine.

Planom je neophodno utvrditi i prostorno definisati zone izgradnje i lociranja novih sadržaja i aktivnosti, uz obezbjeđenje rješenja saobraćajne i tehničke infrastrukture koja će ih podržavati i neće narušavati sredinu. Nova područja izgradnje moraju biti u skladu sa procjenjenim prostornim potencijalima i utvrđenim kapacitetima sredine. Predvidjeti usklađivanje ljudskih aktivnosti sa racionalnim korišćenjem zatečenih vrijednosti, uz poštovanje principa održivog razvoja.

Zadatak ovog planskog dokumenta je i stvaranje preduslova za adekvatno komunalno opremanje naselja kao i stvaranje jedinstvene informacijske osnove kojom će se regulisati način i nivo uređenja prostora a koja će sadržati uslove i smjernice za izradu projektne dokumentacije. Izradom ovog DUP-a utvrdiće se pravni osnov za regulisanje pravnog statusa objekata ili dijelova objekata koji su izgrađeni bez odgovarajućih odobrenja.

Posebni ciljevi se odnose na definisanje uslova za stambenu izgradnju, izgradnju objekata poslovanja, objekte društvenog standarda, uređenja javnih prostora, rješavanje pitanja saobraćaja, adekvatne zaštite i uređenja: postojećih riječnih tokova i nepokretnih kulturnih dobara, i ostalih namjena koje će proizaći iz analize postojećeg stanja i preuzimanja obaveza i smjernica iz planova višeg reda.

VI KONCEPTUALNA POLAZIŠTA I METODOLOGIJA

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

- a) Sagledavanje ulaznih podataka iz važećih državnih i lokalnih planskih dokumenata Prostornog plana Crne Gore do 2020. god, Prostornog plana Opštine Herceg Novi do 2020. godine, plana u fazi izrade - Prostornog plana posebne namjena za obalno područje Crne Gore (Odluka o izradi "Sl. list CG", op.prop. br. 23/11) za period do 2030. godine i kontaktnih planova u okruženju;
- b) Sagledavanje ulaznih podataka iz razvojnih planova državnog i lokalnog nivoa - razvojna dokumenta i deklarirana razvojna opredjeljenja (sektorske studije, strategije i dr.);
- c) Sagledati i analizirati ulazne podatke i uticaje iz ostale relevantne planske dokumentacije, ranijih planskih rješenja i planova čija je izrada u toku;

- d) Sagledavanje kapaciteta, potencijala i ograničenja prostora koji se obrađuje;
- e) Sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i prostornih potencijala i ograničenja. 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;
- f) Analiza i ocjena prethodno navedene dokumentacije;
- g) Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- h) Analiza i ocjena programskih opredjeljenja i postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi);
- i) Kreiranje planskog koncepta u kontekstu i u skladu sa Prostornim planom opštine, i pozitivnom zakonskom regulativom.

Napomene:

1. Posebnu pažnju obratiti na ograničenost područja u pogledu efikasnog rješavanja saobraćaja i naručito saobraćaja u mirovanju. te u tom smislu cijeliti kapacitet za nove sadržaje i izgradnju.
2. Planski dokument treba da sadrži širu provjeru urbanizacije ukupnog prostora saglasno sadržaju i nivou izrade definisanim za izradu detaljnog urbanističkog plana.
3. Prilikom izrade planskog dokumeta u svemu poštovati odredbe Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08. 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i ostalih podzakonskih akata.
4. Planski dokument 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. 33/2014) (u daljem tekstu Pravilnik).
5. Primjeniti odredbe ostale relevantne zakonske i podzakonske regulative: Zakon o životnoj sredini ("Sl. list CG", broj 48/08. 40/10. 40/11. 27/14). Zakon o zaštiti prirode ("Sl. list CG", broj 51/08, 21/09, 40/11, 62/13, 6/14). Zakon o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list CG", broj 49/10. 40/11). Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG". br. 80/05 i "Sl. list CG", br. 73/10, 40/11 i 59/11), Zakon o putevima ("Sl. list RCG". broj 42/04 i "Sl. list CG", broj 21/09, 54/09, 40/10, 36/11). Zakon o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG". br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11). Zakon o vodama ("Sl. list RCG". broj 27/07 i "Sl. list CG", broj 31/11, 47/11, 48/15). Uredba o načinu određivanja granica vodnog zemljišta ("Sl. list CG", broj 25/12). Odluka o određivanju voda od značaja za Crnu Goru ("Sl. list CG", broj 09/08. 28/09, 31/09), i dr.

Plansko rješenje potrebno je izraditi i u skladu sa odlukama donijetim od strane Skupštine Opštine Herceg Novi: Odlukom o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unaprijeđenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi ("Sl. list CG o.p." broj 24/15). Odlukom o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG o.p.", broj 07/09, 35/09, 17/15) i dr.

VII PROSTORNI MODEL

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

- A. PRIRODNI USLOVI
- B. SADRŽAJI U PROSTORU I NAMJENA POVRŠINA
- C. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA
- D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA
- E. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA
- F. PEJZAŽNA ARHITEKTURA
- G. ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE
- H. MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI
- I. EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA I FAZE REALIZACIJE

A. PRIRODNI USLOVI

Za potrebe izrade ovog detaljnog urbanističkog plana moraju se provjeriti mogućnosti za izgradnju objekata na predmetnom prostoru. S tim u vezi, u cilju dobijanja relevantnih ulaznih podataka za ovaj prostor, kao preduslov za izradu planskog rješenja, neophodno je u prvoj fazi izrade planskog dokumenta izvršiti odgovarajuća istraživanja da bi se ispitalo da li je prostor u pogledu prirodnih uslova moguće privesti namjeni.

Naime, građevinsko područje ne može se planirati (nije planirano konzimirati) na područjima na kojima su utvrđeni sledeći faktori ograničenja:

- a) nepovoljni mikroklimatski uslovi za stanovanje;
- b) klizišta;
- c) polja za eksploataciju;
- d) zemljišta nedovoljne nosivosti;
- e) predjeli ugroženi elementarnim ili drugim nepogodama;
- f) šume i šumska zemljišta;
- g) intenzivno obrađivana poljoprivredna zemljišta i druga vrijedna poljoprivredna zemljišta;
- h) područja zahvata zagađenja određenim privrednim aktivnostima;
- i) zaštitna područja i druga područja pod zaštitom (izuzetno uz dozvole nadležnih institucija);
- j) strma zemljišta čiji nagib prelazi odnos 1:1 (100% ili 45°) (osim u slučaju da planovi nižeg reda koji su stupili na snagu prije donošenja ovog plana, planiraju ovakvo zemljište za izgradnju, u kom slučaju je neophodno uz zahtijev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova priložiti i geomehanički elaborat kojim se opravdava izgradnja na toj lokaciji i definišu uslovi za takvu izgradnju) zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti.

Nakon izvedenih istraživanja o rezultatima istih je potrebno obavjestiti nosioca pripremljenih poslova kako bi se pribavili uslovi i smjernice za dalje planiranje od nadležnih institucija. Navedeni materijal će biti sastavni dio elaborata Plana.

B. SADRŽAJI U PROSTORU I NAMJENA POVRŠINA

Detaljne namjene površina i sadržaje definisati na bazi ocjene postojećeg stanja, smjernica iz planova višega reda, uslova i ograničenja koja proističu iz pozitivne regulative, procenjenom kapacitetu prostora, kao i na bazi poštovanja principa održivosti i zahtjeva za očuvanje i unapređenje životne sredine.

Prostornim planom Opštine Herceg Novi predmetno područje je definisano na većem dijelu obuhvata zonom urbanog područja - područja sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera, te manjim dijelom zonom proširenog urbanog područja.

Prema tekstualnom dijelu PPOHN u urbanom građevinskom području naselja nalaze se:

- a) predjeli za stanovanje, stambene i mješovite funkcionalne namjene zgrada (stanovanje većih gustina, mješovito stanovanje i porodično stanovanje);
- b) predjeli za poslovne, društvene i slične djelatnosti;
- c) predjeli za privredne, ugostiteljsko-turističke, servisne, uslužne i slične djelatnosti, sve bez štetnih uticaja na okolinu;
- d) saobraćajna infrastruktura i pojasevi;
- e) predjeli za infrastrukturne i komunalne građevine i uređaje sve bez štetnih uticaja na okolinu;
- f) predjeli za parkovske površine, sportsko-rekreativne površine, dječija igrališta i slične površine;
- g) i druge slične namjene koje nisu nespojive sa prethodno navedenim, pa se mogu planirati u naselju a što se prostorno razrađuje planovima nižeg reda.

Kako bi se predmetno područje zaštitilo i sačuvalo potreban je niz planskih mjera kojim bi se djelovalo u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i spriječavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža, dok sanacija narušenih prirodnih i antropogenih predjela bi obuhvatala mjere sanacije i rekultivacije narušenih djelova životne sredine, u skladu sa zakonskom regulativom.

Shodno PPOHN područje naselja oko Mojdeškog puta pripada zapadnom rejonu mjesne zajednice Mojdež u urbanom frontu, gradska oblast: Igalo prema Sušćepanu. Navedena planska dokumentacija daje mogućnost urbanizacije rezidencijalnog tipa male gustine na padinama i kompletiranje ambijenta primorskog mjesta sa manjim turističkim kapacitetima i potrebnim zelenilom u pozadini, kao i formiranje mješovitog centra duž sadašnjeg magistralnog puta i širenje gradskog tkiva sa osnovnom stambenom funkcijom u zaleđu (tekstualni dio plana, str 123.).

U skladu sa karakterom naselja određenim kroz PPO novim detaljnim urbanističkim planom na prostoru naselja oko Mojdeškog puta neophodno je predvidjeti sve urbane funkcije neophodne za kvalitetan život lokalnog stanovništva i za zadovoljenje njihovih potreba, kao i funkcionisanje naselja u smislu sadržaja i turističke namjene.

Plansko rješenje potrebno zasnovati na sljedećim opredeljenjima:

- U okviru zahvata planirati kategorije detaljnih namjena površina koje će odgovoriti uslovima dugoročnog korišćenja naselja i pojedinih objekata. S tim u vezi planirati i odgovarajuće prateće sadržaje koje će dodatno unaprijediti predmetni prostor (rekreativni sadržaji, zelenilo, pješačke i kolske komunikacije, saobraćaj u mirovanju ili sl.);
- Dovođenje u sklad planiranih funkcija i kapaciteta sa namjenama i funkcijama iz neposrednog okruženja, tj. prilikom planiranja predmetnog naselja potrebno je imati u vidu karakter naselja u okruženju, njegovu pretežnu namjenu stanovanja, planirani razvoj turističkih i privrednih djelatnosti u naselju, kao i zaštitu i unapređenje životne sredine;
- Određivanje namjene zemljišta u skladu sa razvojem i kapacitetom saobraćaja i infrastrukture. Procedure i akcije na projektovanju i građenju saobraćajne infrastrukture, instalacija tehničke infrastrukture i regulacija vodotokova, moraju se objedinjavati. Pored obaveznih uslova od nadležnih institucija, zaduženih na državnom nivou za poslove saobraćaja, za sve radove na izgradnji i rekonstrukciji saobraćajne infrastrukture potrebno je pribaviti uslove zaštite prirode i kulturnih dobara od nadležnih institucija, kao i saglasnost resornog ministarstva na studije procjene uticaja na životnu sredinu. Kako je Mojdeški put saobraćajnica kategorije javni put (PPOHH ga definiše kao opštinski put) prema smjernicama navedene planske dokumentacije se mora projektovati po propisima za javne puteve, uz primjenu odgovarajućih standarda (poprečni profil puta, situacioni i vertikalni elementi trase, elementi za odvodnjavanje, saobraćajna oprema, signalizacija...);
- Izgradnja u skladu sa očuvanjem "duha mjesta" i slikovitosti ambijenta;
- Razvoj i izgradnja planiranih kapaciteta u skladu sa zahtjevima održivog razvoja, očuvanje prirodne sredine posebno mora, zaštita predjela i zaštita prirodnog zaleđa;
- Prostorni razvoj i izgradnju uskladiti sa ekološkim karakteristikama prostora i predvidjeti očuvanje koridora svežeg vazduha, provjetravanja, insolacije i ostalih zahtjeva za podizanje kvaliteta higijene planiranog naselja;
- Kod razvoja i izgradnje turističkih kapaciteta treba da se teži očuvanju prirodnih vrijednosti koje čine glavnu osnovu turizma u Opštini, što obuhvata i poštovanje kapaciteta nosivosti odgovarajućih lokacija;
- Planirane kapacitete maksimalno prilagoditi konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka moru. Objekte je potrebno uklopiti u prirodno okruženje što to znači da planska rješenja ne smiju konkurisati prirodnim cjelinama.
- Neminovno širenje gradskog tkiva obezbjediti uz maksimalno očuvanje postojećih i kreiranje novih kvalitetnih zelenih površina i otvorenih urbanih prostora;
- Nova područja izgradnje moraju biti u skladu sa procjenjenim prostornim potencijalima i utvrđenim kapacitetima sredine. Predvideti usklađivanje ljudskih aktivnosti sa racionalnim korišćenjem zatečenih vrednosti, uz poštovanje principa održivog razvoja. Poštovati kapacitete nosivosti lokacija i primjenjivati integralno principe zaštite i principe razvoja i izgradnje;
- Prateće sadržaje planirati na način da ne ometaju osnovnu namjenu i služe svakodnevnom potrebama stanovnika i turista, a u skladu sa važećim Pravilnikom (Sl. list Crne Gore, br. 24/2010, 33/2014);
- Planom definisati postojeće potoke i kanale, te izgradnju u tom dijelu planirati u skladu sa Zakonom. Imajući u vidu velike podužne padove malih vodotoka, regulaciju treba obaviti uz korišćenje kskada pri polasku kroz urbane zone ili prije i nakon presjecanja saobraćajnice. Kod uređenja vodotoka koji protiču kroz urbane zone treba imati u vidu i estetske, a ne samo funkcionalne zahtjeve, tako da se regulacija obavlja po principima, tzv. Urbane regulacije, što podrazumjeva korišćenje prirodnih materijala, prije svega kamena za realizaciju obaloutvrda;
- Sagledavati mogućnosti realizacije iskazanih zahtjeva i namjera vlasnika i korisnika zemljišta u odnosu na opredjeljenja planskih dokumenata višega reda i potencijale i organičenja konkretne lokacije odnosno područja.

C. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Prilikom izrade planskog rješenja poštovati urbanističke parametre i uslove date Prostornim planom Opštine i važećim Pravilnikom kojim su definisani kriterijumi za određivanje namjena površina.

PPOHN je dao sljedeće urbanističke parametre za određene namjene (str. 194 PPOHN):

Namjena objekta	Indeks pokrivenosti	Indeks izgrađenosti	Broj etaža
Stanovanje niskih gustina (porodično)	0,4	0,8	do 2 nadzemne
Stanovanje srednjih gustina (mješovito)	0,4	1,2	do 4 nadzemne
Stanovanje većih gustina (gradsko)	0,4	2,4	više od 4 nadzemne
Turizam - hoteli	Prema pravilima ministarstva turizma		
Turizam - apart hoteli, kondo hoteli I turistička naselja	Kao za stanovanje srednjih gustina (mješovito)		
Turizam na prostoru Luštice, Orjena, zaštićenih urbanih i ambijentalnih celina	Do donošenja odgovarajuće planske dokumentacije za ova područja primenjuju se indeksi kao za stanovanje niskih gustina.		
Poslovanje - manji objekti ili objekti sa manjim jedinicama	0,5	2,0	bez ograničenja
Poslovanje - manji objekti ili objekti sa manjim jedinicama na prostoru Luštice, Orjena, zaštićenih urbanih i ambijentalnih celina	Do donošenja odgovarajuće planske dokumentacije za ova područja primenjuju se indeksi kao za stanovanje niskih gustina.		
Poslovanje - veći objekti ili veće jedinice kao djelovi objekta ili kompleksa	0,3	0,5	2 nadzemne
Društvene djelatnosti	0,4	1,0	do 4 nadzemne
Ostali objekti	Prema najsvrodnijoj kategoriji		

Gore navedeni indeksi se odnose na urbanističke parcele, a ne na komplekse i zone. Indeksi za komplekse i zone, koji u obračun uzimaju bruto površinu kompleksa ili zone, izvode se iz datih indeksa uz uslov da osnovna namjena unutar kompleksa ili zone zauzima 50% - 70% površine.

Prilikom izrade planskog rješenja i propisivanja smjernica za izgradnju voditi računa o karakteristikama prepoznatljivosti gradnje nasljeđene iz šireg okruženja, naročito u dijelu koji se odnosi na veličinu planiranih kompleksa i pojedinačnih objekata, odnosu prema neposrednom okruženju i susjednim objektima, i poštovanju principa usaglašenosti i stvaranja harmoničnih rješenja. Akcenat treba staviti na arhitekturi, oblikovanju i odgovarajućem volumenu objekata.

Uz posebne utilitarne (tehničke, funkcionalne) zahtjeve, volumen zgrade (njena veličina, odnosno gabarit) je u odnosu na prirodni ambijent, prvi i osnovni kriterijum kojega se trebaju pridržavati projektanti ili planeri prilikom planiranja ovog prostora. Volumeni moraju biti u skladu sa ambijentom u kom se planiraju i morfologijom terena, i ne smiju remetiti sliku kraja. Potrebno je postići usklađenost u oblikovanju i primjeni materijala.

Objekte treba oblikovati u skladu sa oblicima, bojama i materijalima primerenim području Boke Kotorske. Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa pejzažom i tradicionalnom arhitekturom neposrednog okruženja (završna obrada zidova kamen, kosi krovovi, prostrane terase, elementi "videlice" u krovu...). Posebnu pažnju obratiti na oblikovanje krovnih površina. Primjeniti princip tradicionalnog oblikovanja krovova, i materijala karakterističnih za ovo područje (crijep, kanalice). Nije dozvoljena primjena svodnih krovova.

Sledeći 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.

U obračun urbanističkih pokazatelja poštovati rješenja data Prostornim planom Opštine:

- otvoreni bazeni sa pripadajućom korisnom površinom se obračunavaju kao objekti čija redukovana površina u iznosu od 20% stvarne površine ulazi u ukupan obračun indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti;
- manji šankovi, nadkrivene zone za odmor, odmorišta, i sl., se obračunavaju kao izgrađene površine, i njihova površina ulazi u ukupan obračun indeksa zauzetosti;
- sve saobraćanice, uključujući mirujući saobraćaj, se obračunavaju kao izgrađene površine;
- zaštitni pojas uz saobraćajnice, pristupne ulice i rampe se ne obračunavaju kao slobodne površine.

Suterenom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni

teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteran. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije, nije dozvoljena prenamjena garaža u suteranu u druge namjene.

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti.

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku "PK", već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

Primjenjivati i ostale uslove definisane Smjernicama i mjerama za realizaciju Prostornog Plana Opštine Herceg Novi (poglavlje C) i ostalom zakonskom regulativom.

D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA

Za početak izrade plana neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. Plansku dokumentaciju raditi u digitalnom obliku, a prezentovati u analognoj i digitalnoj formi. Jasno označiti granicu zahvata plana, granice parcele, postojeće objekte, odnos prema susjednim parcelama.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena.

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na validnoj geodetskoj podlozi kako bi se deformacije svele na minimum. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren. Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti prikazan na svim grafičkim prilogima plana sa jasno definisanim granicama.

E. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Primarni saobraćaj rješavati prema smjernicama Prostornog plana opštine Herceg Novi.

Saobraćaj unutar planskog zahvata rješavati što racionalnije i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom i novoplaniranom mrežom kontaktnih planova.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponuđenim urbanističkim rješenjima i namjenama, uz obavezu parkiranja i garažiranja unutar urbanističkih parcela ili kompleksa. Kapacitete saobraćaja u mirovanju planirati u skladu sa PPO.

U cilju boljeg funkcionisanja naselja posebnu pažnju posveti kolskim vezama između lokalnih saobraćajnica i Jadranske magistale.

Obezbijediti odgovarajući broj podužnih i poprečnih veza u okviru zahvata.

Svim planiranim objektima mora biti omogućen kolski pristup u slučaju potrebe (akcidenti, servisiranje itd.).

U zaštitnom pojasu pored javnog puta zabranjena je izgradnja građevinskih i drugih objekata, kao i postavljanje postrojenja, uređaja i instalacija osim izgradnje saobraćajnih površina pratećih sadržaja javnog puta, kao i postrojenja, uređaja i instalacija koji služe potrebama javnog puta i saobraćaja na javnom putu.

U zaštitnom pojasu javnih puteva mogu da se grade, odnosno postavljaju, vodovod, kanalizacija i drugi sličan objekat, kao i telekomunikacioni i elektro vodovi, instalacije, postrojenja i sl. prema saobraćajno-tehničkim uslovima i saglasnosti upravljača javnog puta.

Radi zaštite puteva od spiranja i odronjavanja, potrebno je, ako priroda zemljišta dopušta, obezbediti kosine useka, zaseka i nasipa, kao i druge kosine u putnom zemljištu tzv. "bioarmiranjem", tj. ozeleniti travom, šibljem i drugim autohtonim rastinjem koje ne ugrožava preglednost puta.

Duž planiranih puteva potrebno je obezbijediti infrastrukturu za prikupljanje i kontrolisano odvođenje atmosferskih voda.

Pješački saobraćaj rješavati unutar zone i povezati ga sa postojećim pravcima iz kontaktnog područja. U okviru naselja potrebno je predvidjeti mrežu komunikacija za lica sa posebnom potrebama (smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom).

Uslovi za izgradnju objekata i uređenje saobraćajnih površina su definisani odredbama, pravilima i normativima u Prostornom planu opštine Herceg - Novi, kao takvi su obavezujući i predstavljaju sastavni deo ovog programskog zadatka i na odgovarajući način moraju biti ugrađeni u rješenja ovog planskog dokumenta, kao i Zakona o putevima.

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovim planom, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima, u skladu sa propisima.

Planirati funkcionalnu hidrantsku mrežu i protivpožarni sistem, te javnu rasvjetu.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje propišu nadležni državni organi, institucije i preduzeća.

F. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

Planom treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- zaštititi i ostalu mediteransku i autohtonu vegetaciju;
- obratiti posebnu pažnju na zaštitu postojećeg zelenila koje je od bitnog pejzažnog značenja za lokaciju i okruženje i važan elemenat ambijentalnih vrijednosti (koncept očuvanja prostorno urbanističko - pejzažnog odnosa).

Zaštita zelenih površina, određivanje kategorije zelenih površina, stepen zaštite i način održavanja postojećeg biljnog fonda u opštini i šumskih ekosistema, očuvanje prirodnih predjela i predjela kulturne baštine, zaštite ekološki značajnih biljnih lokaliteta kao i pojedinačnih kapitalnih primjeraka stabala na teritoriji Opštine propisana je Odlukom o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unaprijeđenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi ("Sl. list CG o.p.", broj 24/15).

G. ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE

Svi evidentirani spomenici kulturne baštine, arheološki lokaliteti ili bilo koja druga spomenička vrednost na predmetnom prostoru, moraju biti na odgovarajući način tretirani i zaštićeni i u planskom dokumentu, sa definisanim granicama zaštitnog pojasa i datim mjerama zaštite, očuvanja i korišćenja u skladu sa uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Mjere zaštite kulturnog i historijskog nasleđa obuhvataju i potencijalne i arheološke nalaze ili lokalitete do sada neevidentirane. Ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja i do konačnog nalaza obustaviti svaku dalju aktivnost i radove na predmetnoj lokaciji. Nakon dobijenih rezultata ispitivanja, postupiće se u skladu sa zakonskom regulativom koja ovu materija reguliše.

Uslovi za graditeljsko nasleđe-ambijentalne cjeline, grupacije objekata ili pojedinačne objekte koji nose karakteristike tipične za arhitekturu i organizaciju primorske kuće ili uređenje terena u naselju, koji nisu obuhvaćeni registrima i zakonskom regulativom zaštite arhitektonskih i kulturnih spomenika, a imaju nesumnjive kulturne vrijednosti i odražavaju duh mjesta, moraju se valorizovati i na odgovarajući način tretirati u planskoj dokumentaciji i prilikom propisivanja urbanističko-tehničkih uslova i separata (PPOHN, str, 189).

Smjernice i uslove u vezi svega navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite kulturnog nasleđa. Navedeni materijal će biti sastavni deo elaborata.

H. MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI

Planiranim rješenjima obezbijediti očuvanje, unapređenje i zaštitu pejzaža, i utvrditi mjere za sprječavanje devastacije prirodnih odlika pejzaža. Spriječiti znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti, i posebno voditi računa o:

- zaštititi autohtone vegetacije i in situ kulture;
- zaštititi od buke - mjerama ozelenjavanja cijelim potezom Jadranske magistrale zahvata plana, kao i unutar plana;
- zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu;
- izboru biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina koji treba biti zasnovan na ekološkim karakteristikama područja.

Smjernice i uslove u vezi navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite prirode.

I. EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA I FAZE REALIZACIJE

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

Faze realizacije moraju biti jasno definisane, dokazane ekonomskim parametrima, koje mora da prati procjena troškova izgradnje planiranih infrastrukturnih sistema (troškovi opremanja i uređenja građevinskog zemljišta).

VIII SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Sadržaj i nivo obrade plana treba dati tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. list Crne Gore", br. 24/10, 33/14).

Detaljni urbanistički plan treba da sadrži:

- Granice područja za koje se DUP donosi;
- Ažurne katastarske planove u digitalnom ili analognom obliku;
- Izvode iz planske dokumentacije višeg reda sa namjenom površina, postavkama i smjernicama za odnosno područje;
- Izvode iz planske dokumentacije za kontaktna područja;
- Detaljnu namjenu površina;
- Ekonomsko-demografsku analizu;
- Plan parcelacije, elemente urbanističke regulacije i urbanističko -tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (prostorni raspored, kapacitet, površine pod objektima i slobodne površine; indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti; broj korisnika površina i objekata-broj stanovnika i zaposlenih; veličine urbanističkih parcela, vrste objekata, visinu i orijentaciju objekata, najveći broj spratova, broj stanova, bruto razvijene građevinske površina i dr.);
- Kriterijume za primjenu energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije;
- Građevinske i regulacione linije;
- Trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice i uslove za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- Nivelaciona i regulaciona rješenja, tačke i uslove priključenja objekata na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- Upporedne tabele postojećih i planskih bilansa i kapaciteta (po planskim jedinicama);
- Mjere za urbanističko i arhitektonsko oblikovanja prostora;
- Režim zaštite kulturne baštine;
- Smjernice za zaštitu životne sredine;
- Mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena;
- Ekonomsko-tržišnu projekciju;
- Način, faze i dinamiku realizacije plana.

Shodno Pravilniku Detaljni urbanistički plan sadrži i:

- Opis područja za koje se donosi;

- Ocjenu postojećeg stanja prostornog uređenja;
 - Uporedne tabele postojećih i planskih bilansa i kapaciteta (po planskim jedinicama);
 - Smjernice za tretman neformalnih objekata, izgrađenih bez građevinske dozvole;
- DUP može sadržati i pregled objekata za javnu upotrebu i objekata od opšteg interesa; površine i kapacitete za javne funkcije, javne površine i javno zelenilo, kao i lokacije/zone za koje treba raspisati javni urbanističko-arhitektonski konkurs.

Planski dokument sastoji se iz tekstualnog i grafičkog dijela. Tekstualni dio sadrži: uvodni dio, analitički dio, opšte i posebne ciljeve, planirano rješenje i smjernice za sprovođenje plana. Grafički dio čine kartografski i grafički prikazi na kojima se u zakonom propisanoj razmjeri prikazuju postojeće stanje i planirani zahvati u prostoru. (Planirana rješenja prikazati u razmjeri 1:1000.)

Broj kartografskih prikaza, odnosno grafičkih priloga, u zavisnosti od obima i načina prezentacije tematskih sadržaja, može se povećati ili smanjiti, u mjeri u kojoj je to neophodno za racionalno prikazivanje planskih rješenja.

Grupisanjem više tematskih sadržaja najednom kartografskom prikazu ili grafičkom prilogu ne smije se narušiti njihova čitljivost i preglednost, odnosno mogućnost identifikacije površina i objekata svake pojedine teme.

b. SEPARAT SA URBANISTIČKO - TEHNIČKIM USLOVIMA

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

IX OBAVEZE OBRADIVAČA

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

- a) Nacrt plana (u tri primjerka analogne forme i pet primjeraka digitalne forme)
- b) Predlog plana (u tri primjerka analogne forme i tri primjerka digitalne forme)
- c) Plan (nakon donošenja u skladu sa važećim Pravilnikom).

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 sprovela procedura utvrđivanja nacrta plana.

Obradivač je dužan da u predlog plana ugradi sve predloge i mišljenja dobijena od strane opštinskog organa koja imaju uporišta u postojećoj planskoj dokumentaciji, kao i mišljenja kojima se štiti javni interes.

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.

Broj: 01-1-2282/15-1

Herceg - Novi, 23.12.2015. godine

Predsjednik Opštine

Nataša Aćimović, s.r.