

Na osnovu člana 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08), Programa uređenja prostora Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG", broj 20/10), i člana 31 stav 3 Statuta Opštine Herceg Novi, ("Sl. list RCG - Opštinski propisi", broj 15/04, 31/06, 14/07, 16/09), Predsjednik Opštine Herceg Novi donosi

ODLUKA

o izradi Urbanističkog projekta stambeno-poslovni kompleks "Zlatnik" u Baošićima

("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 07/11 od 23.02.2011)

Član 1

Pristupa se izradi Urbanističkog projekta za stambeno-poslovni kompleks "Zlatnik" u Baošićima, Opština Herceg Novi (u daljem tekstu - Urbanistički projekat).

Član 2

Urbanističkim projektom obuhvatiće se prostor u okviru kat. parcela 726/1, 726/5 i 726/6 K.O. Baošići, ukupne površine 3497 m².

Član 3

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

Član 4

Plan se izrađuje za period od pet godina.

Član 5

Rok za izradu Nacrta Urbanističkog projekta je 60 dana od dana potpisivanja Ugovora o izradi istog.

Rok za izradu Predloga Urbanističkog projekta je 45 dana od završetka javne rasprave.

Član 6

Urbanističkim projektom, u skladu sa opštom namjenom definisanom Generalnim urbanističkim planom i Prostornim planom Opštine Hereg Novi, 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 Urbanističkog projekta će se ustupiti na osnovu javnog poziva, u skladu sa zakonom.

Član 8

Sastavni dio ove odluke je i Programski zadatak za izradu Urbanističkog projekta.

Član 9

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

Broj: 01-1-74/2011
Herceg Novi, 31.01.2011. godine

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

PROGRAMSKI ZADATAK

**za izradu Urbanističkog projekta stambeno-poslovni kompleks "Zlatnik" u Baošićima
januar 2011. godine**

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Urbanističkog projekta stambeno-poslovni kompleks "Zlatnik" u Baošićima, sadržan je u članu 27 i članu 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi planskog dokumenta.

II OBRAZLOŽENJE

Prostornim planom Opštine Herceg Novi predmetno područje definisamo je kao urbano područje-područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera.

Generalnim urbanističkim planom Opštine Herceg Novi ("Sl.list RCG - Opštinski propisi", broj1/89) ovaj prostor namijenjen je individualnoj stambenoj izgradnji. Shodno članu 22 GUP-a, za stambeno naselje navodi se da je potrebno obezbijediti funkcionisanje naselja planiranjem odgovarajućih sadržaja u stambenim objektima ili izgradnjom samostalnih objekata za zadovoljenje zajedničkih potreba stanovništva (trgovina, usluge, površine za sport i rekreaciju i sl.), a sve prema normativima utvrđenim u GUP-u. Isto tako precizirano je i kako se u cilju zaštite sredine i uslova stanovanja, u stambenim naseljima ne mogu obavljati poslovne djelatnosti koje svojim štetnim uticajima ugrožavaju stanovanje.

Obzirom da se radi o prostoru koji se nalazi neposredno uz Jadransku magistralu, kao i da je u pitanju kompleks objekata, izradom urbanističkog projekta daće se precizne smjernice i pravila za izgradnju i uređenje ovog područja u okviru urbanističkih parametara definisanih planovima višeg reda.

III OBUHVAT I GRANICE PLANA

Plan se radi za prostor unutar granica katastarskih parcela: 726/1, 726/5 i 726/6 KO Baošići. Površina zahvata plana je 3497 m².

Skica zahvata Plana data je u prilogu Programskog zadatka.

IV METODOLOGIJA

U postupku izrade UP za stabmeno-poslovni kompleks "Zlatnik" u Baošićima treba obezbijediti sljedeći planski pristup:

- Sagledati i implementirati ulazne podatke iz PPO Herceg Novi ("Sl.list CG - Opštinski propisi", br. 7/09);
- Sagledati i implementirati ulazne podatke iz GUP-a Herceg Novi ("Sl.list RCG - Opštinski propisi", br. 1/89);
- Sagledati, analizirati i implementirati ulazne podatke i uticaje iz ostale relevantne planske dokumentacije, 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;
- UP raditi 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. 24/10).

V PROSTORNI MODEL

Elementi koji su obavezujući pri definisanju planiranog rješenja su:

- A. SADRŽAJI U PROSTORU I NAMJENA POVRŠINA
- B. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA
- C. PEJZAŽNA ARHITEKTURA, T.J. PLAN UREĐENJA TERENA I NEIZGRAĐENIH POVRŠINA
- D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA
- E. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA
- F. ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE
- G. MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI
- H. NAČIN, FAZE I DINAMIKA REALIZACIJE
- I. IDEJNA RJEŠENJA OBJEKATA
- J. ANALIZA UKLOPLJENOSTI PLANIRANIH OBJEKATA U KONTEKST (STUDIJA VIZUELNOG UTICAJA, 3D MODEL I SL.)

A. SADRŽAJI U PROSTORU I NAMJENA POVRŠINA

Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi, a za koji će se šira provjera urbanizacije izvršiti na osnovu utvrđenog kapaciteta prostora i mogućnostima za gradnju, planirati stambeno-poslovni kompleks sa sljedećim opredjeljenjima:

- dovođenje u sklad funkcija i kapaciteta stambeno-poslovnog kompleksa sa namjenama i funkcijama iz neposrednog okruženja, imajući pri tom u vidu karakter naselja Baošići, položaj kompleksa u naselju, pretežnu namjenu stanovanja u neposrednom okruženju, planirani razvoj turističkih djelatnosti u naselju, kao i zaštitu i unapređenja životne sredine;
- pored smještajnih kapaciteta planirati pripadajuće rekreativne sadržaje, zelenilo i interne komunikacije;
- prateće sadržaje planirati na način da ne ometaju osnovnu namjenu i služe svakodnevnom potrebama stanovnika, a u skladu sa članom 43 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);

- kapacitete maksimalno prilagoditi konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka moru;

Za stambeno-poslovni kompleks primjeniti sve važeće standarde i pravilnike kao i urbanističke parametre date Prostornim planom Opštine Herceg Novi za stanovanje srednjih gustina, i to:

- indeks zauzetosti 0.4;

- indeks izgrađenosti 1.2.

Navedeni indeksi se odnose na urbanističke parcele a ne na kompleks ili zonu zahvaćenu ovim planskim dokumentom.

U obračun urbanističkih pokazatelja poštovati rješenja data Prostornim planom Opštine. U skladu sa tim,

- 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.

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 ili u okviru parternih rješenja.

Primjenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi i Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

B. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Pristup stambeno-poslovnim kompleksu obezbijediti vezujući se na postojeću saobraćajnicu matricu i uz minimalno opterećenje okruženja. Parcele koje izlaze na magistralni put ne mogu svaka za sebe pojedinačno da imaju direktan izlaz na put već se pristup takvih parcela mora ostvariti preko servisne saobraćajnice, a što se u svakom slučaju rješava pribavljenjem saglasnosti upravljača puta.

Pored puteva, (izvan urbanizovanog područja) u naseljima ili van naselja ne mogu se graditi objekti, postavljati postrojenja, uređaji i instalacije na određenoj udaljenosti od tih puteva tj. u dijelu puta koji se zove zaštitni pojas, a prema važećem Zakonu o putevima.

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, toplovod, željeznička pruga i drugi sličan objekat, kao i telekomunikacioni i elektro vodovi, instalacije, postrojenja i sl. prema saobraćajno-tehničkim uslovima i saglasnosti upravljača javnog puta.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju planirati prema standardima i rješenjima iz PPO, odnosno druge zakonske regulative za ovakve vrste namjena (u okviru samih objekata, u okviru zajedničke garaže ili kao otvoreno parkiranje).

Svim objektima u kompleksu mora biti omogućen kolski pristup u slučaju potrebe (akcidenti, servisiranje itd.). Ne mogu se planirati i graditi objekti koji nemaju omogućen kolski pristup.

Objektima nije dozvoljen prilaz kolima preko zelenih površina i otvorenih uređenih površina (trgovi, pjacete i sl.).

U okviru naselja potrebno je predvidjeti mrežu komunikacija za lica sa posebnim potrebama.

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovim UP-om, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine, neposrednom okruženju i izgrađenim kapacitetima neposredno uz predmetnu lokaciju.

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, i savremenu funkcionalnu mrežu u objektima i za potrebe ukupnog kompleksa, 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.

Primjenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi i Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

C. PEJZAŽNA ARHITEKTURA - PLAN UREĐENJA TERENA I NEIZGRAĐENIH POVRŠINA

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:

- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Primjenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi i Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA

Za početak izrade plana neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. Plansku dokumentaciju raditi u digitalnom obliku.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora.

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti prikazan na svim grafičkim priložima plana sa jasno definisanim granicama urbanističkih parcela.

Primjenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi i Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

E. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Planski dokument, shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekta, visina 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 arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora;
- režim zaštite kulturne baštine, odnosno graditeljskog nasljeđa, ukoliko je ima;
- režim zaštite životne sredine;

- mjere i smjernice za realizaciju projekata ozelenjavanja;
- smjernice za primjenu energetske efikasnosti;
- mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda.

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekte treba oblikovati u skladu sa oblicima, bojama i materijalima primjerenim području Boke Kotorske.

Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora su definisani Odredbama, pravilima i normativima u Prostornom planu Opštine, i to:

- formiranje urbanističkih parcela,
- urbanistička parcela i okućnica,
- prilaz urbanističkoj parceli,
- uslovi uređenja prostora,
- regulaciona i građevinska linija,
- udaljenost osnove objekta od granice parcele,
- ukupna bruto građevinska površina objekta,
- visina objekta, suteran i podrum,
- potkrovlje i visina nadzlitka, visina objekta,
- oblikovanje objekta,
- krov objekta,
- istak vijenca objekta,
- uređenje parcele,
- živice, ograde, vrtovi, kiosci i pokretne naprave.

Svi uslovi navedeni i definisani u PPO su sastavni dio ovog programskog zadatka i na odgovarajući način moraju biti ugrađeni u rješenja na planiranoj površini.

F. ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE

U slučaju da na predmetnoj lokaciji postoje evidentirani spomenici kulturne baštine, arheološki lokaliteti ili bilo koja druga spomenička vrednost, takvi objekti moraju biti zaštićeni, granica zaštitnog pojasa definisana, i mjere zaštite, očuvanja i korišćenja definisane.

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 materiju reguliše.

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

Primjenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi.

G. MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI

Planiranim rješenjima obezbijediti očuvanje, unaprijeđivanje i zaštitu pejzaža na predmetnoj lokaciji putem:

- korišćenja i zaštite mediteranske vegetacije;
- zabrane izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje;
- izbora biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina zasnovanom na ekološkim karakteristikama područja.

Primjenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi.

H. NAČIN, FAZE I DINAMIKA 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.

Predložene faze realizacije plana obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

VI SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Obim i nivo obrade UP treba dati tako da se u potpunosti primjenjuju odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08).

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

- a) Nacrt plana,
- b) Predlog plana.

A. Grafički dio

I

1. Topografsko-katastarski plan ili drugu ažurnu i ovjerenu podlogu sa granicom UP područja izdatu od strane nadležnog organa uprave;
2. Izvod iz DUP-a u razmjeri 1:1.000;
3. Ocjenu postojećeg stanja, kapaciteta i namjena na predmetnoj lokaciji, u razmjeri 1:500;
4. Postojeći primarni i sekundarni infrastrukturni sistemi i veze sa okruženjem, razmjera: 1:500;
5. Koncept organizacije prostora i namjene površina u okviru planom zahvaćenog područja; razmjera 1:500;

II Grafički prilozi za dio plana koji ima elemente detaljne razrade u razmjeri 1:500:

6. Detaljna namjena površina;
7. Spratnost i namjena objekata;
8. Građevinske i regulacione linije;
9. Nivelaciona i regulaciona rješenja objekata i saobraćajnica;
10. Plan uređenja otvorenih površina i ozelenjavanja sa nivelacionim i regulacionim rješenjima;
11. Trase i objekti infrastrukturnih mreža;
 - saobraćaj,
 - hidrotehnička infrastruktura,
 - elektroenergetski sistem - infrastruktura,
 - komunalni servisi - sadržaji,
 - telekomunikacioni sistem,

III

12. Idejna rješenja objekata (osnove, presjeci, izgledi, siluete, krovovi, detalji opreme, i sl.);
13. Plan uređenja terena i neizgrađenih površina (popločavanje, zelenilo, urbana oprema, i sl.).

B. Tekstualni dio

- izvod iz DUP-a;
- opis lokacije i granice područja za koji se donosi UP;
- analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analiza i ocjena postojeće relevantne dokumentacije;
- ocjena prirodnih i stvorenih uslova relevantnih za izradu UP-a;
- obrazloženje odabranog prostornog rješenja;

- namjena površina, objekata i slobodnih površina;
- programsko opredjeljenje i projekcija organizacije i uređenja prostora s orijetacionim potrebama i mogućnostima korišćenja prostora;
- pregled ostvarenih kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji;
- mreža infrastrukturnih sistema i drugih objekata;
- urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata;
- režim i mjere za zaštitu životne sredine;
- mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena;
- mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda;
- smjernice za primjenu energetske efikasnosti;
- smjernice za etapnu realizaciju planskog dokumenta

C. SEPARAT SA URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA

Sastavni dio ovog UP-a će biti i Separat sa UT uslovima.

Obrađivač će, saglasno Zakonu, dostaviti nacrt UP-a opštinskom organu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, koji je nosilac pripremnih poslova, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura utvrđivanja nacrtu plana.

Obrađivač je dužan da UP obradi na način i u formatu kako je propisano Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

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.

Br: 01-1-74/2011

Herceg Novi, 31.01.2011. godine

Predsjednik Opštine,
Dejan Mandić, s.r.

NAPOMENA IZDAVAČA:

Skica koja je sastavni dio ovog propisa nije objavljena iz tehničkih razloga. Možete je pogledati u opciji "Arhiva "Službenog lista Crne Gore - opštinski propisi" - sadržaj po brojevima", u broju 07/11 od 23.02.2011. na strani 62.