

Na osnovu člana 31 st. 2 i 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08) i člana 31 stav 3 Statuta Opštine Herceg Novi, ("Sl. list RCG - Opštinski propisi", br. 15/04, 31/06, 14/07, 16/09), predsjednik Opštine Herceg Novi donosi

## **ODLUKA**

### **o izradi Lokalne studije lokacije "Donji Klinci" na Luštici**

**("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 10/11 od 24.03.2011)**

#### **Član 1**

Pristupa se izradi Lokalne studije lokacije "Donji Klinci" na Luštici, Opština Herceg Novi (u daljem tekstu - Lokalna studija lokacije).

#### **Član 2**

Područje za koje se izrađuje Lokalna studija lokacije je definisano Programskim zadatkom koji je sastavni dio ove Odluke.

#### **Član 3**

Finansijska sredstva potrebna za izradu Lokalne studije lokacije obezbijediće zainteresovani korisnici prostora.

#### **Član 4**

Plan se izrađuje za period od pet godina.

#### **Član 5**

Rok za izradu Nacrta Lokalne studije lokacije je 90 dana od dana potpisivanja Ugovora o izradi iste.

Rok za izradu Predloga Lokalne studije lokacije je 45 dana od završetka javne rasprave.

#### **Član 6**

Lokalnom studijom lokacije, u skladu sa planskim dokumentima širih teritorijalnih cjelina, utvrdiće se odgovarajuća organizacija i namjena prostora, i odrediti uslovi i način korišćenja istog. Uslov je čuvanje 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 ove Lokalne studije lokacije će se ustupiti na osnovu javnog poziva, u skladu sa zakonom.

#### **Član 8**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom listu CG –

Opštinski propisi.

Broj: 01-1-161/11  
Herceg Novi, 15.03.2011. godine

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

## **PROGRAMSKI ZADATAK**

**za izradu Lokalne studije lokacije "Donji Klinci" Luštica HERCEG-NOVI, mart 2011.  
godine**

### **I PRAVNI OSNOV**

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu planskog dokumenta: Lokalna studija lokacije "Donji Klinci" na Luštici - Opština Herceg-Novi, sadržan je u članu 28 uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list RCG", broj 51/08).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi planskog dokumenta.

### **II OBUHVAT I GRANICE PLANA**

Plan se radi za prostor unutar granica katastarskih parcela: 1463,1466,1467,1468 i1469, sve KO Rose. Orjentaciona površina zahvata plana je 1,68 ha.

Grafički prikaz prostora u zahvatu ovog planskog dokumenta dat je u prilogu programskog zadatka.

### **III METODOLOGIJA**

U postupku izrade studije lokacije treba obezbijediti sljedeći planski pristup:

- Sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana opštine, Prostornog plana Republike, i razvojnih opredjeljenja i planova državnog i lokalnog nivoa - razvojna dokumenta i deklarirana razvojna opredjeljenja,
- Kreiranje rješenja u kontekstu i u skladu sa Prostornim planom opštine, i pozitivnom zakonskom regulativom,
- Sagledavanje ulaznih podataka iz ostale relevantne planske dokumentacije,
- Analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,
- Analizu i ocjenu postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi),
- Sagledavanje kapaciteta, potencijala i ograničenja konkretne lokacije.

Posebnu pažnju obratiti na kontakt planove u okruženju tj. Prostorni plan posebne namjene za Morsko dobro i Državnu studiju lokacije "Sektor 32".

### **IV PROSTORNI MODEL**

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

A. PRIRODNI USLOVI

B. SADRŽAJI U PROSTORU, NAMJENA POVRŠINA I USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

C. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- D. PEJZAŽNA ARHITEKTURA
- E. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA
- F. ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE
- G. MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI
- H. FAZE REALIZACIJE

## **A. PRIRODNI USLOVI**

Kako za predmetno područje ne postoje podaci koji se odnose na prirodne uslove, u skladu sa odredbama PPO, za potrebe izrade ove lokalne studije lokacije moraju se provjeriti mogućnosti za izgradnju predmetnog prostora. 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 konzumirati) 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 rješenje o lokaciji priložiti i geomehanički elaborat kojim se opravdava izgradnja na toj lokaciji i definišu uslovi za takvu izgradnju)
- k) zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti.

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

## **B. SADRŽAJI U PROSTORU, NAMJENA POVRŠINA I USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA**

### **Sadržaji u prostoru, namjena površina**

Planirane namjene i sadržaje definisati prije svega na bazi ocjene postojećeg stanja, smjernica iz planova višega reda, uslova i ograničenja koja proističu iz pozitivne regulative, prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. list CG, broj 24/10), procenjenom kapacitetu prostora, kao i na bazi poštovanja principa održivosti i

zahtjeva za očuvanje i unapređenje životne sredine.

Na prostoru u zahvatu ovog planskog dokumenta treba planirati turističke sadržaje sa pratećim - kompatibilnim sadržajima (sport i rekreacija, usluge i sl.), u cilju obogaćenja turističke ponude opštine Herceg Novi.

Detaljnju razradu u okviru ovog područja bazirati na zatečenom korišćenju prostora i zatečenoj vegetaciji, vizurama ka moru, odnosu prema okruženju, kulturnoj i prirodnoj baštini, Izgradnja se može planirati uz obaveze poštovanja pejzaža, imperativ je primjena lokalnih materijala, kako bi se ostvario kontinuitet sa graditeljskim nasljeđem u širem okruženju.

Plansko rješenje zasnovati na sledećim opredeljenjima:

- U okviru zahvata planirati namjene koje će odgovoriti uslovima dugoročnog korišćenja kompleksa i pojedinih objekata jer neadekvatan izbor namjene u praksi posljedično povlači i degradiranje turističke atraktivnosti; S tim u vezi planirati razvoj diverzifikovane turističke ponude u cilju ostvarivanja konkurentne prednosti, i to: kulturni turizam vezan za nasljeđe, kulturnu baštinu, prirodne ljepote; klasična turistička "morska" ponuda uključujući izletnički turizam;
- Povezivanje turističkog sektora sa ostalim relevantnim privrednim sektorima, kao što su poljoprivreda, zdravstvo, usluge, itd.;
- Određivanje namjene zemljišta u skladu sa razvojem i kapacitetom saobraćaja i infrastrukture;
- Izgradnja u skladu sa očuvanjem "duha mjesta" i slikovitosti ambijenta;
- Dovođenje u sklad turističkog razvoja i zaštite i unapređenja životne sredine, kao i zaštite prirodnog i kulturnog nasljeđa;
- Razvoj i izgradnja turističkih 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 kompleksa;
- Kod razvoja i izgradnje turističkih kapaciteta treba da se teži očuvanju prirodnih vrijednosti koji čine glavnu osnovu turizma u Opštini, što obuhvata i poštovanje kapaciteta nosivosti odgovarajućih lokacija. Primjenjivati integralno principe zaštite i principe razvoja i izgradnje;
- Kod razvoja i izgradnje turističkih kompleksa, za koje je pored smještajnih kapaciteta potrebno planirati i pripadajuće zelenilo i interne komunikacije i sl.; 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;
- Voditi računa o karakteristikama prepoznatljivosti gradnje nasljeđene iz šireg okruženja, naručito u dijelu koji se odnosi na veličinu planiranih kompleksa i pojedinačnih objekata, odnosu prema neposrednom okruženju 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 ne smiju remetiti sliku kraja. Potrebno je postići usklađenost u oblikovanju i primjeni materijala.

### **Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora**

Prilikom izrade planskog rješenja poštovati sledeće urbanističke parametre:

U odnosu na formiranu urbanističku parcelu potrebno je ispoštovati:

- Maks. Indeks pokrivenosti je 0.4;
- Maks. Indeks izgrađenosti je 0.8. Izuzetno, samo ukoliko se planira hotel za odmor, unikatni hotel ili istorijski hotel, maksimalni indeks izgrađenosti može biti i 0.9.

Maksimalna visina objekata (od kote poda prizemlja do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja) je 20m izuzev u dijelovima krova gdje se dozvoljava manje visinsko odsupanje u

cilju postizanja kvalitetnijeg arhitektonskog oblikovanja objekta .Zadata maksimalna visina objekta mora biti zadovoljena dok spratne visine u okviru objekata mogu biti različite, naročito visina prizemlja.

Ukoliko postoje uslovi predvidjeti podrumске etaže za garažiranje koje se za tu namjenu ne obračunavaju u propisane maksimalne indekse izgrađenosti i pokrivenosti.

Uz ove parametre, potrebno je ispoštovati uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora prije svega u pogledu volumena objekata, arhitekture i materijalizacije koja podržava graditeljsko nasleđe kraja, što će se provjeriti kroz idejna rješenja koja će činiti sastavni dio elaborata Plana.

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 saobraćajnice, uključujući mirujući saobraćaj, se obračunavaju kao izgrađene površine;
- zaštitni pojas uz saobraćajnice, pristupne ulice i rampe se ne obračunavaju kao slobodne površine.
- predvidjeti očuvanje autentičnog pejzaža i mediteranske vegetacije;

Najmanje 70% objektima nepokrivenog dijela zahvata plana mora biti zelenilo i površine za sport i rekreaciju.

Unutar predmetnog prostora planirati uređene terene sa pješačkim stazama i sl., kao i parking prostore odgovarajućih kapaciteta a u skladu sa potrebama i standardima definisanim u Prostornom planu Opštine.

Objekte treba oblikovati u skladu sa oblicima, bojama i materijalima primerenim Lušici i području Boke Kotorske. Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa pejzažom i tradicionalnom arhitekturom neposrednog okruženja ( završna obrada zidova kamen, kosi krovovi, prostrane terase, elementi "viđelice" 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.

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 suteren. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu 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.

Ostali opšti 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,
- oblikovanje objekta,
- uređenje parcele,
- živice, ograde, vrtovi, kiosci i pokretne naprave

### **C. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

Primarni saobraćaj rješavati prema smjernicama Prostornog plana opštine Herceg Novi. Saobraćaj unutar planskog zahvata povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponuđenim urbanističkim rješenjima i namjenama uz obavezu parkiranja i garažiranja unutar urbanističkih parcela ili kompleksa u odnosu minimum jedno parking mjesto po stambenoj jedinici.

Pješački saobraćaj rješavati unutar zona i povezati sa postojećim pravicima iz kontaktnog područja.

Neophodno je obezbijediti odgovarajući broj podužnih i poprečnih veza u okviru planiranog kompleksa.

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

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.

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 obezbediti infrastrukturu za prikupljanje i kontrolisano odvođenje atmosferskih voda.

Uslovi za izgradnju objekata i uređenje saobraćajnih površina su definisani odredbama, pravilima i normativima u Prostornom planu opštine, kao takvi su obavezujući i predstavljaju sastavni deo ovog programskog zadatka i na odgovarajući način moraju biti ugrađeni u rešenja 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 ovom studijom lokacije, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

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

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

### **D. PEJZAŽNA ARHITEKTURA**

Prilikom planiranja zelenih površina voditi računa o specifičnostima Luštice i karakterističnoj lokalnoj vegetaciji. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

Planom treba predvidjeti:

- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- zaštitu mediteransku i autohtonu vegetaciju i očuvati grupacije egzota.

## **E. 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. 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 urbanističke parcele ili urbanističkih parcela mora biti prikazan na svim grafičkim priložima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele.

## **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 mere zaštite, očuvanja i korišćenja definisane.

Mere zaštite kulturnog i istorijskog nasleđa obuhvataju i potencijalne i arheološke nalaze ili lokalitete do sada neevidentirane. Ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake neophodno je obavjestiti nadležne organe, 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.

Neophodno je definisati i posebne uslove za graditeljsko nasljeđe- ambijentalne cjeline, grupacije objekata ili pojedinačne objekte koji nisu obuhvaćeni registrima i zakonskom regulativom arhitektonskih i kulturnih spomenika, a imaju nesumnjive kulturne vrijednosti i odražavaju duž mjesta.

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

## **G. MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI**

Planiranim rješenjima obezbijediti očuvanje, unaprijeđivanje i zaštitu pejzaža, i utvrditi mjere za spriječavanje devastacije prirodnih odlika pejzaža. Planiranim rješenjima spriječiti znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti, tj. težiti ka zadržavanju autentičnih i slikovitih odlika pejzaža Luštice i posebno voditi računa o:

- zaštitu autohtone vegetacije i in situ kulture,
- 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.

## **H. 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.

Prilikom primjene ovog planskog dokumenata u postupcima uređenja prostora strogo usloviti izdavanje odobrenja za gradnju objekata predhodnom infrastrukturnom opremljenošću

u stepenu koji podrazumjeva završetak svih radova na sekundarnoj tehničkoj infrastrukturi osim završne obrade kolovoza ulične i putne mreže.

Predložene faze realizacije plana obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

## V SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Obim i nivo obrade plana treba dati tako da se primijene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08).

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

- a) Nacrt plana (u tri primjerka)
- b) Predlog plana (u tri primjerka)
- c) Plan (nakon donošenja u skladu sa važećim Pravilnikom).

### A. Grafički dio

1. Izvod iz PPO (1:25.000) 1:10.000;
2. Generalni koncept - šira provjera izgradnje na predmetnom području, razmjera 1:2500
3. Geodetska podloga sa granicom zahvata;
4. Koncept organizacije prostora (planirana dispozicija objekata i uređenje terena), tj. detaljna namjena površina u okviru planom zahvaćenog područja; razmjera 1:1000
5. Analiza i ocjena postojećeg stanja sa planom oblika intervencija, razmjera 1:1000;
7. Primarni i sekundarni infrastrukturni sistemi i veze sa okruženjem, razmjera: 1:1000:
  - saobraćaj,
  - hidrotehnička infrastruktura,
  - elektroenergetski sistem - infrastruktura,
  - komunalni servisi - sadržaji,
  - telekomunikacioni sistem,
  - koncept zaštite prirodne sredine i kulturno-istorijskog nasleđa,
8. Spratnost i namjena objekata;
9. Građevinske i regulacione linije;
10. Nivelaciona i regulaciona rješenja objekata i saobraćajnica;
11. Trase i objekti infrastrukturnih mreža;
12. Plan ozelenjavanja;
13. Plan zaštite prirodnog i kulturnog nasleđa
14. Idejna rješenja objekata.

### B. Tekstualni dio

- izvod iz PPO;
- opis lokacije i granice područja za koji se donosi plan;
- analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- SWOT analiza sa ocjenom postojećeg stanja;
- analiza i ocjena postojeće relevantne dokumentacije;
- ocjena prirodnih (hidroloških, geoloških, i dr.), stvorenih uslova i potencijala sa ocjenom ograničenja za planiranje prostora;
- obrazloženje odabranog prostornog rješenja;
- programsko opredjeljenje i projekcija organizacije i uređenja prostora s orijetacionim potrebama i mogućnostima korišćenja prostora;
- namjena površina, objekata i slobodnih površina;
- pregled ostvarenih kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji;
- mreža infrastrukturnih sistema i drugih objekata;
- urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata;



- režim zaštite kulturne baštine (ukoliko je ima);
- režim i mjere za zaštitu životne sredine;
- mjere za zaštitu pejzažnih vrednosti 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 deo ove lokalne studije lokacije će biti i Separat sa UT uslovima.

Zbog specifičnosti lokacije obaveza obrađivača je da u planski dokument ugradi idejna rješenja objekata-kompleksa koja će u pogledu dispozicije objekata, spoljne arhitekture, volumena, materijalizacije, kao i koncepta uređenja terena biti obavezujuća pri realizaciji plana tj. izradi tehničke dokumentacije.

---

Obrađivač je dužan da LSL 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 ("Sl. list CG", broj 24/10).

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

Obrađivač je dužan da u predlog plana ugradi sve predloge i mišljenja dobijena od strane opštinskog organa a koja imaju uporišta u postojećoj planskoj dokumentaciji i PPO.

Predlog plana obrađivač će dostaviti opštinskom organu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Broj: 01-1-161/2011

Herceg Novi, 15. mart 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 10/11 od 24.03.2011. na strani 109.