



Crna Gora

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Direktorat za planiranje prostorom

Broj: 04-1186/12

Podgorica, 27.09.2013. godine

OPŠTINA HERCEG NOVI
Kabinet predsjednika

HERCEG NOVI

Vašim dopisom br.01-1-1335/13-1 od 20.09.2013. godine, shodno članu 46 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», br.51/08, 40/10 i 34/11), dostavljen je **Predlog Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije "Stari vinogradi"**, Opština Herceg Novi.

Ministarstvo je pregledom Predloga Plana i ostale dokumentacije, ocijenilo da je postupak njegove izrade i razmatranja tekao u skladu sa zakonskom procedurom, te daje **SAGLASNOST**.

Pri tome vas upućujemo na odredbe člana 61 i 62 Zakona, koje se odnose na obavezu organa lokalne uprave da sačini separat, odnosno formira sajt sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Koordinator Odsjeka za
lokalna planska dokumenta
Željko Božović



GENERALNA DIREKTORICA

Sanja Lješević Mitrović

4. PROJEKCIJA PROSTORNO-FUNKCIONALNOG RJEŠENJA

4.1. Koncept prostornog rješenja:

Prostor je formiran kao jedinstvena funkcionalna cjelina, bez obzira na formalnu izdijeljenost po pojedinim urbanističkim parcelama. I dalje, u skladu sa osnovnom idejom iz prethodne LSL kompleks treba da funkcioniše po kondominijalnom principu. Objekti su planirani da se organizuju obodno, na propisnom odstojanju od granice parcele, koje je minimalno 3,0m za nadzemne etaže, a 1,5m za podrumne etaže u kojima su planirane kolektivne garaže. U okviru unutrašnjih granica parcela označene su neke granice na kojima se, u toku projektovanja objekti mogu postaviti u nizu, u cilju formiranja kvalitetnijeg prostora prilikom planiranja uređenja terena. Takođe, osim prema vanjskom obodu zahvata plana, garaža se može postaviti do granica parcele, jer je ravna krovna terasa garaža - parter - predviđena i za ozelenjavanje adekvatnim urbanim zelenilom, prema specifikaciji iz dijela pejzažne arhitekture. Na taj način se, unutar kompleksa formira slobodan prostor za parterno uređenje u funkciji ozelenjavanja, organizovanja slobodnog vremena te boravak na otvorenom. U okviru kompleksa se saobraća pješačko - kolskom komunikacijom širine minimalno 5m na dijelu postojećeg stanja UP1, odnosno 6m na dijelu glavne komunikacije. Odvojci kojima se prilazi do pojedinih parcela, na maloj dužini, su širine 4m. Ovom saobraćajnicom se snabdjevaju parking garaže, koje su ukopane u jednom ili više nivoa, u skladu sa potrebama broja parking mjesta. Međutim, treba naglasiti da se radi o pješačko-kolskoj komunikaciji koja jeste javna površina, ali, prevashodno, treba da služi pješacima za kretanje u okviru kondominijuma i prema okolnom prostoru. Objekti se rade na 6 urbanističkih parcela u skladu sa opštim uslovima koji će biti propisani separatom sa urbanističko - tehničkim uslovima, a koji se baziraju na parametrima i smjernicama za provođenje plana iz generalnog rješenja i plana parcelacije.

Objekti se planiraju spratnosti P+3, sa indeksom izgrađenosti 1,8. Predviđa se izgradnja ravnih krovova i njihovo korišćenje u funkciji otvorenih stambenih prostora, u vidu zelenih krovnih terasa.

4.2. Zoniranje ukupne površine:

Ukupna planirana površina formira jednu zonu "*stanovanja većih gustina (gradskog)*", odnosno "*urbanog područja - područja sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera*" kako je to dato u grafičkom dijelu PPO. U okviru ove jedinstvene zone ukupne površine 5925m² izdvajaju se više namjena površina i to:

- | | |
|---|---------------------|
| 1. površina za stanovanje (max pod objektima) | 1857 m ² |
| 2. parterno uređenje | 2900 m ² |
| 3. pješačko - kolske komunikacije | 1168 m ² |

Ovakvo zoniranje, uz preduslov da se mirujući saobraćaj smjesti u podrumsku etažu omogućava da prostor oko objekata bude prilagodjen potrebama stanovnika, korišten aktivno i stavljen u funkciju života na otvorenom. Pozicioniranje objekata treba vezati za odstojanje od granica parcele, odnosno saobraćajnice kao minimalno i prevashodno, obavezujuće odstojanje, dok se objekti trebaju dužom fasadom prostirati

OPŠTINA HERCEG-NOVI

Izmjene i dopune LSL „STARI VINOGRADI“ ZELENICA - predlag plana

uzduž oboda zahvata. Ovo ne znači da se, po potrebi fasada objekta, zbog arhitektonsko - oblikovnih motiva, ne može povući dalje od odstojanja od 3m od granice.

4.3. Koncept funkcionalnog rješenja

U pogledu prostornih rješenja u zahvatu lokacije se predviđa šest urbanističkih parcela. Spratnost objekata je propisana na P+3, sa mogućnošću korišćenja krovne terase za boravak na otvorenom. U tu svrhu je određen i indeks izgrađenosti od 1,8, koji je značajno ispod propisanog za ovu vrstu namjene površina koju je PPO odredio kao maksimalno 2,4. Zamisao je da čitava površina ravnog krova ulazi u obračun indeksa izgrađenosti sa 20%.

Naime, kako ovaj slučaj nije propisan PPO, analogijom da se potkrovlja obračunavaju sa 85% stvarne BGP, a otvoreni bazeni sa 20% stvarne BGP u obračunu indeksa izgrađenosti, zauzet je stav da se i krovne terase mogu obračunavati sa 20%. Obzirom da ovakva namjena ravnog krova u stvari ne povećava gustinu izgrađenosti, to jest broj stambenih jedinica, već se podiže standard stanovanja jer će poslužiti kao dobar način da se parter znatno relaksira a dio korisnika prostora koncentriše i na krovnim terasama, smatra se opravdanim računati površinu krovne terase sa 20%. Isti princip je usvojen i kod obračuna komunalija za ove prostore dosadašnjom praksom Opštine, a i proističe iz već pomenutih normi propisanih kroz PPO.

U okviru svih objekata moguće je formirati do prosječno 105 stambenih jedinica, od kojih dio u prizemljima može biti i poslovne namjene i to maksimalno 20 manjih poslovnih jedinica, ukoliko se u njima odvija aktivnost koja nema štetnih emisija. Stanovi mogu biti različitih struktura, prema potrebama investitora i tržišta, bilo da su u jednom nivou ili dupleks stanovi sa mogućnošću izlaza na krovne terase. Isto tako se mogu formirati i pojedini objekti kao jedinstvene cjeline - vile, sa jednom ili više stambenih jedinica u okviru jedne urbanističke parcele.

Takođe, obzirom da se radi o kondominijumu, koji će imati funkciju turističkog stanovanja (povremenog), moguće je očekivati da se pojave određeni objekti koji mogu biti jedinstvene funkcionalne cjeline isključivo turističke namjene, tipa kondohotela. Kako je prostornim planskim dokumentima, na državnom i opštinskom nivou, prioritet dat razvoju turizma kao osnovne privredne grane priobalnog područja, ovo se smatra primjerenim rješenjem, obzirom na lokaciju i njene prostorne stečene uslove. Naime, lokacija sama po sebi nije naričito atraktivna sa turističkog stanovišta. Radi se o naselju koje je nastalo u dosta neformalnom procesu, za duži niz godina, čak i decenijama. Kao takvo nema određene pretpostavke za razvoj kablitetene turističke ponude. Međutim, ukoliko se koncept koji je zacrtan ovim planskim dokumentom pokaže opravdanim, kroz rekonstrukcije neuslovnih objekata, kako je to i vodje predviđeno, može se očekivati da u budućnosti čitav širi zahvat dobije nove, kvalitetnije urbane prostore pokrivenne odgovarajućom komunalnom infrastrukturom.

U podrumskim etažama, predviđene su kolektivne parking garaže, u skladu sa brojem stanova u pojedinim objektima, odnosno ukupno u svim garažama - urbanističkim parcelama cca 120 parking mjesta, što predstavlja prosjek od 1,14 PM po stanu - poslovnom prostoru. Obzirom da se radi o povremenom stanovanju - apartmanima turističkog tipa, za ovakvu vrstu djelatnosti PPO je predvidio 0,75PM po apartmanu, dok se za poslovne prostore predviđa 1 PM na 60m² bruto, dakle na jedan prosječan

OPŠTINA HERCEG-NOVI

Izmjene i dopune LSL „STARI VINOGRADI“ ZELENICA - predlog plana

poslovni prostor. Po ovoj računici minimalno potreban broj parking mjesta bi bio 20 za poslovne prostore i $85 \times 0,75 = 64$, dakle ukupno 84 parking mjesta. Usvojen je kapacitet od 1,1 PM u garažama, koji daje srednju vrijednost između turističkog i stalnog stanovanja. Garaže će se projektovati za svaku urbanističku parcelu zasebno, izuzev za parcelu UP1, koja će dio svog kapaciteta parkiranja naći u okviru susjednih urbanističkih parcela. Nakon izgradnje, zbog racionalnosti komunikacije, pojedine građe se mogu povezati u jedinstvenu funkcionalnu cjelinu, vodeći računa o propisanim uslovima zaštite od požara.

4.4. Bilans površina

Površina lokacije iznosi 5925 m².

Površina pod objektima: 1857 m²

Maksimalna bruto površina objekata: 8352 m²

Broj stambenih jedinica: 85-105

Prosječna veličina stambene jedinice: 70m²

Maksimalni broj poslovnih jedinica: 20 (bez hotela)

Prosječna površina poslovne jedinice: 45 m²

Gustina stanovanja u zahvatu plana - 480 st/ha (stanovanje većih gustina - gradsko)

5. REALIZACIJA PLANA

Provođenje ovog planskog dokumenta u život podrazmijeva se da je moguća parcijalna izgradnja pojedinačnih objekata - urbanističkih parcela. Podrumske etaže se rade za svaku parcelu posebno, a u kasnijoj fazi mogu biti spajane u jednu funkcionalnu cjelinu, po potrebi, vodeći pritom računa o uslovima protivpožarne zaštite. Eventualno nedostajuće parkinge na UP1, kao zatečenom stanju, potrebno je obezbijediti u okviru UP2, kao prve susjedne parcele. Do izgradnje objekta na UP2, moguće je koristiti prostor UP2 za parkiranje potrebno u okviru UP1, što je potrebno dokazati kroz projekat uređenja terena kod rekonstrukcije i dogradnje na UP1.

Budući da se kod pristupanja realizaciji staroj lokalnoj studiji lokacije utvrdilo da je neracionalno, sa stanovišta investitora, izvesti parking garažu prije izgradnje samih objekata, jer uslovi tržišta ne dopuštaju toliko početno ulaganje, izvršena je preparcelacija prostora tako da svaka parcela ima direktan pristup, te joj je omogućena nezavisna komunikacija do javne površine putem pješačko-kolske saobraćajnice.

Ovo se odnosi, kako na nadzemni, tako i na podzemni dio objekta u kojem se smještaju etaže ili više njih (po potrebi) u funkciji parkiranja. Na ovaj način kolektivna garaža će se, u dijelu urbanističkih parcela gdje je predviđena planom, fazno izvoditi kroz pojedinačnu izgradnju urbanističkih parcela - objekata, dok će na kraju, u slučaju potrebe za racionalizacijom, biti omogućeno povezivanje garaža između urbanističkih parcela tako da one čine jednu ili više funkcionalnih cjelina.

Tokom realizacije plana je neophodno voditi računa, u skladu sa teretom upisanim u vlasničkom listu, da se obezbijedi privremeni prostor za parkiranje dovoljnog broja vozila na slobodnom dijelu parcele, do izgradnje odgovarajućeg broja parking mjesta u garažama.

5.1. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju

Za definisanje urbanističko tehničkih uslova za svaku pojedinačnu parcelu biće, u konačnoj verziji plana, priložen separat.

Opšti urbanističko tehnički uslovi proizilaze iz grafičkog dijela plana. Svi objekti, kao i parking garaža su definisani u smislu horizontalnih i vertikalnih gabarita kroz prilog parcelacije, preparcelacije i regulacije, te opšte uslove propisane za svaku od urbanističkih parcela, a koji definišu spratnost i indekse zauzetosti i izgrađenosti.

5.2. Parking garaže

Parking garaža se izvodi u ukopanoj etaži, koja je ukopana u prosjeku za 1,5m, tako da se plato njene krovne terase izdiže do najviše 1m od postojećeg terena na pojedinim mjestima, u zavisnosti od nagiba. Na ovaj način se omogućava njeno provjetravanje putem bočnih zidova, prirodnim ili prinudnim putem, u zavisnosti od proračuna. Garaža mora biti projektovana u skladu sa protivpožarnim standardima. Konstruktivno garaža mora biti dilatirana u skladu sa propisima i prilagodjena konstrukciji objekata koji će biti izgrađeni iznad nje. Sve to je moguće izvesti fazno u skladu sa gore navedenim mogućnostima realizacije plana.

5.3. Objekti

Objekti se lociraju u skladu sa grafičkim prilogom, posebno planom parcelacije i regulacije. Čitav zahvat plana se dijeli u šest urbanističkih parcela.
Koordinate tjemena urbanističkih parcela:

SPISAK KOORDINATA TJEMENA URBANISTIČKIH PARCELA

1,6548001.07,4701100.22	28,6548098.30,4701142.02
2,6548001.75,4701095.35	29,6548121.58,4701120.85
3,6547990.70,4701094.19	30,6548015.09,4701129.11
4,6547978.94,4701092.92	31,6548015.36,4701128.14
5,6547955.94,4701090.48	32,6547999.15,4701123.87
6,6547938.98,4701088.61	33,6547998.27,4701127.07
7,6547932.95,4701088.13	34,6547934.18,4701077.23
8,6547933.15,4701085.80	35,6547965.69,4701079.16
9,6548087.76,4701126.23	36,6547971.25,4701080.84
10,6548084.41,4701138.96	37,6548012.50,4701082.03
11,6548073.50,4701136.74	38,6548024.40,4701092.47
12,6548050.52,4701132.88	39,6548016.71,4701102.39
13,6548033.72,4701130.03	40,6548020.25,4701104.35
14,6548030.76,4701130.09	41,6548028.00,4701094.34
15,6548016.13,4701129.18	42,6548035.03,4701093.47
16,6547996.82,4701126.89	43,6548059.92,4701108.82

OPŠTINA HERCEG-NOVI
Izmjene i dopune LSL „STARI VINOGRADI“ ZELENICA - predlog plana

17,6547997.37,4701119.03	44,6548062.44,4701114.56
18,6547997.51,4701111.86	45,6548072.45,4701113.99
19,6548000.58,4701103.79	46,6548096.44,4701121.82
20,6548098.29,4701115.44	47,6548018.97,4701112.10
21,6548094.67,4701127.93	48,6548070.88,4701136.35
22,6548135.05,4701123.40	49,6548065.82,4701117.42
23,6548137.95,4701124.73	50,6548064.77,4701121.32
24,6548132.47,4701131.72	51,6548060.84,4701120.53
25,6548126.57,4701137.12	52,6548061.18,4701134.65
26,6548121.10,4701143.68	53,6547999.84,4701081.66
27,6548118.32,4701147.40	54,6548022.96,4701084.78

5.4. Opšti parametri za propisivanje UT uslova

- Spratnost objekata - $Po(xn)+P+3$
- Maksimalni horizontalni gabarit objekta - u okviru zone gradnje iz grafičkog dijela - (Generalno rješenje, Plan parcelacije)
- Regulaciona i građevinska linija - minimalno odstojanje prema grafičkom prilogu - (Generalno rješenje, Plan parcelacije)
- Maksimalni indeks pokrivenosti - $I_p=0,4$
- Maksimalni indeks izgrađenosti - $I_z=1,8$
- Broj stambenih - poslovnih jedinica (u zavisnosti od pojedinih parcela, prema Generalnom rješenju)
- Minimalno odstojanje od susjednih granica parcele - prema grafičkom prilogu
- Maksimalna dužina bloka objekata u nizu, bez prodora - 40m
- Ravan krov
- Otvori sa zaštitom od vremenskih uticaja (insolacija, vjetar), žaluzine, brisoleji
- Upotreba štokovanog kamena pravilno rezanog u fragmentima na fasadi, kao ambijentalnog detalja
- Upotreba materijala otpornih na vremenske uticaje tipa aluminijum, inox...
- Uređenje terena - minimalna površina pod zelenilom 50% od površine urbanističke parcele; u zelene površine ulaze i zeleni krovovi parking garaže u parteru - nivou prizemlja
- Parkiranje: 1,1 parking mjesto po stambenoj (poslovnoj jedinici) u podzemnim garažama, odnosno prema standardima za projektovanu djelatnost u slučaju namjena tipa kondo - hotela, eventualnih samoposluga u prizemlju i slično
- U slučaju nedostajućih parking mjesta na UP1 moguće je predvidjeti u okviru uređenja terena parkiranje na UP2 i to prikazati u okviru projektne dokumentacije. Na isti način se broj parking mjesta može "prelivati" na susjedne parcele i kod drugih UP, ali na kraju, prilikom izgradnje posljednjeg objekta broj parking mjesta mora biti zadovoljen na nivou kondominijuma.

MJESNA ZAJEDNICA ZELENIKA

Br. 03-12/bd 13.12.2013 godine
13

Na sastanku koji je sazvao Predsjednik Mjesne zajednice Zelenika, povodom Pisma o namjerama izgradnje objekata i infrastrukture koji se planiraju u Iznjenama i dopunama LSL „Stari Vinogradi“ koje je dostavio Investitor „Selev“ d.o.o, na kojem su po pozivu prisustvovali: Sekretar sekretarijata za Urbanizam, predstavnici Investitora preduzeća „Selev“, zainteresovani odbornici i građani iz Zelenike, predstavnik Projektanta i suinvestitora Prof. dr Mitar Čvotović, nakon prezentacije grafičkog predloga Izmjena i dopuna LSL, predstavnik Investitora je pročitao Pismo o namjerama, poslije čega je povedena duža konstruktivna rasprava i donesen sljedeći:

ZAKLJUČAK

1. Predlog izmjena i dopuna LSL „Stari vinogradi“ koji predviđa izradu Turističkog naselja, za Mjesnu zajednicu Zelenika predstavlja razvojni projekat
2. Namjera Investitora da uloži sredstva u izgradnju ulice pored kanala rijeke „Repaje“ i mosta preko toga kanala, sa kompletnom pratećom ifrastrukturom, realno je potrebna, prihvatljiva i opravdana.
3. Izgradnja objekata i infrastrukture, koja se predviđa Izmjenama i dopunama LSL „Stari vinogradi“ u značajnoj mjeri će doprinijeti razvoju Zelenike i poboljšanju uslova života svih njenih građana.
4. Mjesna zajednica Zelenika i Ivestitor „Selev“ će sačiniti Protokol o saradnji, koji će dostaviti SO Herceg Novi sa predlogom da se proslijedi Klubovima odbornika, da podrže Predlog izmjena i dopuna LSL „Stari vinogradi“ kao opravdan i po mnogo čemu značajan projekat za razvoj Zelenike.

Zelenika 12.12.2013

Predsjednik

Vlado Milović



PROTOKOL **O SARADNJI**

Sačinjen u Zelenici 13.12.2013 između:

1. Mjesne zajednice Zelenika, koju zastupa Predsjednik Vlado Milović i
2. Preduzeća „Selev“ iz Igala, kao Investitora koga zastupa Izvršni direktor Gojko Morović

Predmet ovoga Protokola je saradnja i podrška u izgradnji objekata i infrastrukture projektovanih Izmjenama i dopunama LSL „Stari vinograi“ u Zelenici.

1. *Mjesna zajednica Zelenika*, će u cilju stvaranja boljih uslova za život i rad građana Zelenike, pružiti punu podršku Investitoru radi efikasnijeg izvođenja radova:
 - oko svih administrativnih pitanja koja budu vezana za obezbjeđenje uslova za neometan rad na izvođenju ulice i mosta preko kanala rijeke Rapaje,
 - oko administrativnih postupaka eksproprijacije zemljišta za izgradnju nove i proširenje postojeće ulice.
 - na pribavljanju dozvola za izmještanje stuba dalekovoda koji se nalazi na jednoj od kolovoznih traka postojeće ulice i sličnih intervencija oko prolaza građevinskih mašina i teretnih vozila pod utovarom postojećim ulicama
2. *Investitor „Selev“ d.o.o* će se u svemu pridržavati navoda iz Pisma o namjerama a prije svega :
 - Da će do kraja 2016. godine izgraditi Turističko naselje i da će u izgradnju novih objekata uložiti oko 10.000.000 € uključujući nešto više od 1.000.000 € komunalnih doprinosa.
 - Da do pomenutog roka, izgradi oko 150 m nove ulice, sa svim pratećim sadržajima koja je nastavak postojeće ulice koja ide pored kanala rijeke „Repaje“ pri čemu se podrazumijeva da će za izgradnju u pomenutom roku dobiti građevinsku dozvolu.

- Da na kraju ove ulice, izgradi most na kanalu „Repaje“, koji će jednim dijelom povezivati postojeći put prema „Opačici“ i biti zamjena za Džorov most, a drugim dijelom biti priključak za povezivanje LSL „Stari Vinogradi“ i postojeće ulice.
- Da u saradnji sa SO Herceg Novi, izgradi trotoare, zaštitnu ogradu prema kanalu i rasvetu na dijelu postojeće saobraćajnice, od magistrale do nove ulice i da uredi kolovoz za dvosmjerni saobraćaj, izmjesti dalekovodni stub koji se sada nalazi u jednoj od saobraćajnih traka i to sve pod uslovom da za ove radove u pomenutom roku dobije građevinsku dozvolu.
- Da jedan od objekata LSL bude condo hotel.
- Da u objektima LSL izgradi veći broj poslovnih prostora, koji će poslužiti za otvaranje prodavnica, kao i uslužnih djelatnosti sa slobodnim pristupom svim građanima.
- Da u jednom od poslovnih prostora organizuje ambulantu za rutinske preglede i intervencije.
- Da u prostoru zahvata LSL, izgradi podzemnu garažu sa 120 parking mjesta, kuglanu, bilijar salu, Welnes&spa i nekoliko bazena.
- Da zaposli od 15-20 radnika iz okruženja, koji će raditi na održavanju i servisiranju objekata.

Na kraju Protokola o saradnji obje strane su saglasne sa sljedećim stavom:

- Imajući u vidu činjenicu da su Izmjene i dopune LSL „Stari vinogradi“ prošle sve Zakonom propisane procedure, bez i jedne primjedbe, cijenimo da se izgradnja Turističkog naselja, može smatrati razvojnim projektom za Zeleniku i očekujemo vašu podršku za njegovo usvajanje na narednom zasjedanju SO Herceg Novi.

za Mjesnu zajednicu Zelenika

Vlado Milović



za „Selev“

Gojko Morović

