

PROGRAMSKI ZADATAK

Za izradu Detaljnog urbanističkog plana

Podi

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Detaljnog urbanističkog plana PODI, sadržan je u Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list RCG, br. 51/08, član 26 i 31). Programski zadatak je sastavni dio odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana (u daljem tekstu DUP).

OBUHVAT I GRANICE PLANA

Područje za koje se izrađuje DUP nalazi se u okviru katastarske opštine Podi, a unutar granica određenih topografsko-katastarskim elementima i koordinatnim tačkama na sledeći način:

Sa južne strane granica zahvata ide od tačke 1 duž granica kat. parcela 1982,1983,1598,1599 (obuhvatajući iste), i dalje se preko tačke 2 nastavlja južnom granicom kat. parcela 1608/1, 1606, 1607, 1609/2, 1609/1, 1609/3, 1619, potom zapadnom granicom parcele 1621, i dalje ide južnom ivicom puta (kat. parcela 2008) sve do tačke 3.

Sa zapadne strane, od tačke 3 zahvat ide granicom kat. parc. 1858/4,1858/3,1830, zatim se preko tačke 4 nastavlja zapadnom ivicom puta (k.p. 1775), do kat. parc. 1731, ide granicom iste i dalje granicom parcele 1722/1, presjeca put Meljine-Kameno, te ide duž granica kat. parc. 1048/1,1048/2,1045/2, 1047, 1062, potom preko tačaka 5 i 6 do tačke 7.

Sa sjevero-zapadne i sjeverne strane granica zahvata se nastavlja od tačke 7 preko tačaka 8,9,10,11,12,13,14,15 i 16, a sa istočne strane dalje ide preko tačaka 17,18,19,20,21,22, zatim duž granica kat. parc. 1924,1922,1918 i1917 (obuhvatajući iste) sve do tačke 23, odakle se preko tačke 24 nastavlja granicom kat. parc. 1944/1 i sjevernom ivicom puta (kat. parc. 2008) i ide sve do početne tačke 1 u kojoj se zahvat Plana zatvara.

Orjentaciona površina zahvata je cca 47,90 hektara.

Sastavni dio ovog programskog zadatka je i grafički prilog sa prikazom zahva Plana.

Koordinate pomenutih graničnih tačaka definisane su u tabeli:

	x	y
1	6546211.0700	4701901.7600
2	6545652.7900	4701794.8400
3	6545354.3700	4701721.2500
4	6545279.9100	4701855.4500
5	6545109.7500	4702233.7300
6	6545061.2721	4702282.1276
7	6545068.2600	4702337.8200
8	6545183.2200	4702371.9200
9	6545227.4900	4702394.1600
10	6545287.5800	4702404.0400
11	6545348.0600	4702449.1600
12	6545406.0300	4702512.3300
13	6545465.7600	4702558.2200
14	6545557.6400	4702637.1200
15	6545646.7996	4702625.4652
16	6545686.9600	4702556.4600
17	6545726.2200	4702530.8700
18	6545730.3700	4702498.8400
19	6545719.7700	4702398.9300
20	6545730.8700	4702325.1300
21	6545810.0200	4702243.2100
22	6545766.2800	4702212.5700
23	6545797.3500	4702117.5000
24	6545831.1200	4702021.5300

POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Osnovna smjernice i kriterijumi za planiranje i uređenje zone zahvata ovog planskog dokumenta, dati su u sljedećem materijalu:

- Prostorni plan Crne Gore ("Sl. list CG" broj 24/08)
- Prostorni plan Opštine Herceg Novi do 2020.godine („Sl. list CG op. propisi“ broj 07/09)
- Generalni urbanistički plan opštine Herceg Novi („Sl. list RCG op. pr.“ br. 1/89)

Konsultovati važeće kontakt planove, kao i planove čija izrada je u toku:

- DUP Podi Centar i Rebra Kvekići (Odluka o donošenju „Sl.list RCG op.pr.“ br.27/97 i 17/97)
- DUP Meljine (Odluka o izradi „Sl. list CG op.p.“ broj 10/09, 40/09)

POVOD ZA IZRADU DUP-a

Područje zahvaćeno ovim planskim dokumentom do sada uglavnom nije bilo predmet izrade detaljnog plana, pa ne postoji odgovarajuća regulativa kojim bi se definisala i usmjerila sve ubrzanija i izraženija prostorna transformacija. Zahvaljujući tome, pojedini dijelovi prostora su već zahvaćeni devastacijom i upotrebom koja je u suprotnosti sa standardima urbanog kvaliteta, dok su drugi u opasnosti da to uskoro budu. U tom smislu se donošenje ovog DUP-a postavlja kao imperativ.

Pojedini dijelovi predmetnog područja su napadnuti nelegalnom izgradnjom, pa će se izradom ovog plana omogućiti pitanje privođenja objekata i prostora legalnoj namjeni i korišćenju u skladu sa pozitivnim propisima. U tom smislu ovaj DUP ima sanacioni karakter.

Postoje izraženi zahtjevi za gradnjom na ovom području, što će se razmotriti kroz izradu ovog DUP-a.

CILJ IZRADE DUP-a

Izradom ovog planskog dokumenta potrebno je utvrditi rješenja, kojim će se definisati uslovi daljeg razvoja i izgradnje kao i urbanistička regulacija u zoni zahvata DUP-a, sa ciljem stvaranja kvalitetnog prostora u funkcionalnom, fizičkom, ambijentalnom i u smislu kvaliteta životne sredine ovog područja.

Izradom ovog DUPa utvrdiće se pravni osnov za regulisanje pravnog statusa objekata ili dijelova objekata koji su izgrađeni bez odgovarajućih dozvola.

Izradom ovog DUP-a će se predvidjeti adekvatan tretman i dati osnova za zaštitu pojedinih područja koja nisu registrovana kao zaštićena.

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

KONCEPTUALNA POLAZIŠTA I METODOLOGIJA

U postupku izrade plana:

- Obezbijediti sagledavanje ulaznih podataka iz planova višeg reda, rezultate analize i ocjene postojeće dokumentacije, kao i kontaktnih planova;
- Utvrditi relacije između kontaktnih zona i ovog područja, i na odgovarajući način ih uključiti prilikom razmatranja planiranih rješenja;
- Posebnu pažnju obratiti na ograničenosti koje u pojedinim dijelovima predmetnog područja postoje u pogledu efikasnog rješavanja odvijanja saobraćaja i uspostavljanja mreže saobraćajnica u skladu sa propisima;
- Sagledati i ocjeniti mogućnosti za realizaciju investicionih namjera i iskazanih težnji vlasnika i korisnika prostora prema/u skladu sa potencijalima i ograničenjima konkretne lokacije; 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;
- Integrisati rješenja i odredbe iz odgovarajuće planske regulative višeg reda kao i zakonske regulative;
- Primjeniti odgovarajuće planske standarde;
- Posebnu pažnju obratiti na objekte koji su podignuti mimo pozitivnih propisa i na bazi analize svakog pojedinačno, donijeti planska rješenja kojima se omogućava njihova legalizacija;
- Primjeniti odredbe Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (u daljem tekstu Pravilnik „Sl. list CG, br. 24/102);
- Planirati predmetno područje i definisati planska rješenja u skladu sa principima i kriterijumima održivog razvoja.

Planiranje ovog prostora se mora sprovesti kroz usklađivanje razvojnih potreba i raspoloživih potencijala i kapaciteta ovog prostora. Planiranje ovog prostora se mora sprovesti u punom skladu i uz poštovanje sledećeg: uklapanje u širi kontekst grada; uspostavljanje kvalitetnog odnosa sa okolnim prostorima i područjima u kontaktnim planovima; obezbeđenje i maksimalnu zaštitu životne sredine i očuvanje zaštićenih, ambijentalnih i zelenih prostora.

PROSTORNI MODEL

a) Sadržaji u prostoru, namjene i kapaciteti

Ovim planom razraditi uslove, i predložiti rješenja za sledeće namjene/površine:

- Stanovanje, i to:
 - stanovanje niskih gustina
 - stanovanje srednjih gustina (mješovito)
 - socijalno stanovanje
- Društvene funkcije: površine za centralne delatnosti, školstvo i socijalnu zaštitu, zdravstvenu zaštitu, vjerske objekte
- Javne prostore (trgovi, pjacete i sl.) i parkovske površine
- Poslovanje
- Proizvodnju (planirati površine koje uključuju i skladišta)
- Površine za mešovitu namenu
- „Urbanu poljoprivredu“, uz stanovanje niskih gustina ili kao zasebnu prostornu cjelinu
- Sport i rekreaciju
- Zaštićene cjeline i površine urbanog zelenila
- Šumske površine
- Saobraćaj
- Tehničku infrastrukturu

Izvršiti podjelu na planske jedinice i zone.

Za svaku od navedenih namjena ovim planom obezbijediti:

- Utvrđeno zemljište na kome se namjena već sprovodi ili se planom definiše sprovođenje, sa odgovarajućim urbanističkim parametrima prema PPO i Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. list CG, br. 24/10);
- Kapacitete, sa odgovarajućim urbanističkim parametrima, i uporednim tabelama postojećih i planskih bilansa i kapaciteta po planskim jedinicama;
- Uslove u pogledu planiranih namjena.

Planirane namjene i sadržaje definisati na bazi ocjene postojećeg stanja, smernica 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, br. 24/10), procenjenom kapacitetu prostora, kao i na bazi poštovanja principa održivosti i zahtjeva za očuvanje i unapređenje životne sredine.

Urbanistički parametri prema PPO Herceg Novi

Namjena objekata	Indeks pokrivenosti (max)	Indeks izgrađenosti (max)	Max broj etaža	Napomena
Stanovanje niskih gustina (porodično)	0,4	0,8	Do 2 nadzemne	Obavezno parkiranje na parceli
Stanovanje srednjih gustina (mješovito stanovanje)	0,4	1, 2	Do 4 etaže: S+P+2; ili S+P+1+Pk; ili P+2+Pk.	Obavezno parkiranje na parceli
Stanovanje većih gustina	Socijalno stanovanje, prema posebnim uslovima za ovakvu vrstu stambenih objekata			
Turizam – aparthoteli, kondo hoteli, mali gradski hoteli i apartmani za izdavanje	Prema i u skladu sa istom ili srodnom namenom u granicama zahvata plana.		Do 4 etaže; S+P+2; ili S+P+1+Pk; ili P+2+Pk.	Obavezno parkiranje na parceli
Turizam hoteli	Prema Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata			Obavezno parkiranje na parceli/u objektu
Poslovanje – manji objekti ili objekti sa manjim jedinicama	0,5	1,6	Do 2 nadzemne; postojeći poslovni objekti se zadržavaju u postojećem stanju	Obavezno parkiranje na parceli
Poslovanje – veći objekti ili veće jedinice kao delovi objekta ili kompleksa	0,3	0,5	Do 2 nadzemne	Obavezno parkiranje na parceli
Društvene delatnosti-opšte	0,4	1,0	U skladu sa okruženjem, okolnim objektima	Obavezno parkiranje na parceli

b) Pogodnost terena za izgradnju

Definisati zone izgradnje u skladu sa inženjersko-geološkim kriterijumima i standardima pogodnosti terena za urbanizaciju i izgradnju:

- Novi objekti se mogu planirati i graditi na prostorima označenim kao stabilan teren pogodan za izgradnju bez posebnih ograničenja;
- Tereni koji ne ispunjavaju prethodni uslov se mogu planirati za novu izgradnju isključivo pod uslovom da se prethodno izvrše kompleksna inženjersko-geološka i geomehanička ispitivanja i izvedu sanacioni radovi kao i da se pri

projektovanju i izvođenju poštuju utvrđeni građevinski, geomehanički i seizmički uslovi.

c) Saobraćajno rješenje

Primarni saobraćaj rješavati prema smjernicama Prostornog plana opštine Herceg Novi, Generalnog urbanističkog plana Herceg Novi, i u skladu sa odredbama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. list CG, br. 24/10).

Saobraćaj unutar planskog zahvata rješavati što racionalnije i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom. Planirati pješački i biciklistički saobraćaj unutar predmetnog područja u skladu sa standardima i relevantnim pokazateljima. Ispred javnih objekata planirati odgovarajući prostor za mirujući saobraćaj.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju planirati prema standardima i rješenjima iz PPO, odnosno druge zakonske regulative za ovakve vrste namjena, uz obavezu parkiranja i garažiranja unutar urbanističkih parcela.

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.).

Utvrđiti pojaseve zaštitnog putnog zemljišta u skladu sa propisima i standardima po kategorijama saobraćajnica. U zaštitnom pojasu puteva mogu da se grade, odnosno postavljaju, vodovod, kanalizacija, telekomunikacioni i elektro vodovi, instalacije, postrojenja i sl. prema saobraćajno-tehničkim uslovima i u saglasnosti sa karakterom i kategorijom javnog puta, odnosno odgovarajućom regulativom. Duž puteva potrebno je obezbijediti infrastrukturu za prikupljanje i kontrolisano odvođenje atmosferskih voda.

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

d) Rješenje infrastrukture

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na mogućnostima mreža infrastrukture i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovim planskim dokumentom, u skladu sa odgovarajućim uslovima koje obezbeđuju javna komunalnih preduzeća i vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine. Planirati propisano dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacijske instalacije. Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja data u planskim dokumentima višeg reda i planskim dokumentima kontaktnih zona, kao i poštujući uslove i podatke javnih (državnih i lokalnih) komunalnih preduzeća. Posebnu pažnju posvetiti planiranju javne rasvjetete.

e) Pejzažna arhitektura

Prilikom planiranja zelenih uredjenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Postojeće biljne vrste očuvati i zaštititi i posebno izdvojiti kroz taksaciju i valorizaciju postojećeg zelenog fonda. Principe u projektovanju pejzažne arhitekture zasnovati na ambijentalnim karakteristikama šire i uže lokacije, postojećim vrstama u kontaktnim zonama.

Objekti i rješenja pejzažne arhitekture tretirati kao bitne likovne elemente budućeg prostora u interaktivnoj vezi sa izgradjenom strukturom.

Pri izradi separata sa urbanističko-tehničkim uslovima posebnu pažnju obratiti tj. dati precizne uslove za uređenja terena i ozelenjavanje parcela na način da se održi slika Herceg Novog kao grada zelenila.

f) Prirodno nasleđe i zaštićena područja

U okviru predmetnog područja nalazi se područje „Čipovina“, za koje je ovim planom potrebno predvidjeti odgovarajući tretman i upis u registar zaštićenih područja. Sve intervencije u okviru ove cjeline moraju biti u skladu sa odgovarajućim odredbama regulative koja se odnose na zaštićena područja.

U okviru zahvata plana nalazi se više manjih cjelina pod maslinama. Ove cjeline treba prostorno identifikovati, zaštititi na način da se na tim površinama zabranjuje prenamjena, sječa stabala i njihovo uklanjanje, i da se kroz odgovarajuću namjenu površina regulišu ovim DUP-om.

Površine sa karakterističnim biljnim pokrivačem, ili rijetkim biljnim pokrivačem moraju se štiti i biti izuzete iz površina na kojima će biti dozvoljena gradnja.

g) Opšti urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata, i uređenje prostora

Planski dokument – detaljni urbanistički plan, shodno zakonskim odredbama i Prostornim planom opštine Herceg Novi, mora sadržati:

- Urbanističko – tehničke uslove za izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređenje prostora (vrsta objekata, visina objekata, orijentacija objekta najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele)
- Indekse izgradjenosti i zauzetosti,
- Nivelaciona i regulaciona rješenja,
- Gradjevinske 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 urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora,
- Smjernice za zaštitu životne sredine,
- Mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekta ozelenjavanja,
- Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda
- Faze realizacije
- Ostalo prema i u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. list CG, br. 24/10).

Grafički prilog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana mora sadržati građevinske linije za svaki objekat sa nivelacionim kotama objekata, u svemu prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list RCG“, br. 51/08, član 27). Urbanistička parcela mora biti prikazana sa jasno datim granicama, odnosima prema susjednim parcelama, objektima i saobraćajnicama.

ISKAZANI ZAHTJEVI I NAMJERE INVESTITORA I KORISNIKA PROSTORA

Kroz plansko rješenje neophodno je sagledati mogućnost da se predvidi realizacija iskazanih zahtjeva i namjera lokalne samouprave, investitora, i korisnika prostora.

SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Obim i nivo obrade planskog dokumenta su dati tako da se u potpunosti primjene odredbe čl.26. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list RCG“, br. 51/08).

Planska dokumentacija mora da sadrži :

- a) grafički dio:
 - Geodetska podloga sa granicama zahvata,
 - Izvode iz postojeće planske dokumentacije (PPO, GUP, UP Šetalište Pet danica) u odgovarajućim razmjerama,
 - Analiza prirodnih uslova (geološki podaci o sastavu, nosivosti i stabilnosti tla, hidrogeološki uslovi)
 - Analiza i ocjena postojećeg stanja sa planom oblika intervencija,
 - Detaljna namjena površina,
 - Generalno rješenje sa prikazom spratnosti i namjene objekata,
 - Plan parcelacije,
 - Nivelaciona i regulaciona rješenja objekata i saobraćajnica,
 - Trase i objekti infrastrukturnih mreža,
 - Sinhron plan instalacija
 - Plan ozelenjavanja,
 - Plan zaštite prirodnog i kulturnog nasleđa.

Obradnjicač DUP-a će tražene sadržaje prezentovati tako da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka, u razmjeri 1:500 i 1:1000.

- b) tekstualni dio:
 - Izvode iz postojeće planske dokumentacije (PPO, GUP, UP Šetalište Pet danica)
 - Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,
 - Analiza sa ocjenom postojećeg stanja,
 - Analiza i ocjena postojeće relevantne dokumentacije,
 - Ocjena prirodnih i stvorenih uslova i potencijala sa ocjenom ograničenja za planiranje prostora,
 - Obrazloženje odabranog prostornog rješenja
 - Namjena površina i objekata
 - Programsko opredjeljenje i projekcija organizacije i uređenja prostora s orijentacionim potrebama i mogućnostima korišćenja prostora
 - Pregled ostvarenih kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji,
 - Projekcija mreža infrastrukturnih sistema i drugih objekata,
 - Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata,
 - Mjere zaštite kulturne baštine,
 - Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda,
 - Ekonomsko – tržišna projekcija

- Način i dinamika realizacije.
- c) separat sa urbanističko-tehničkim uslovima i odredbe, normaitivi i pravila za izradu UTU (po donošenju plana)

ROK ZA IZRADU DUP-a, ODNOSNO NJEGOVIH POJEDINIH FAZA

Rok za izradu Plana po fazama:

1. Dostava prethodnih zahteva (podaci, propisani dokumenti, zainteresovani investitori, i sl.): obezbeđuje naručilac plana i definiše rok;
2. Dostava podloga, podataka i uslova u skladu sa Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list RCG“, br. 51/08): obezbjeđuje naručilac plana i definiše rok;
3. Anketa korisnika: 30 dana;
4. Izrada Nacrta DUP-a: u roku od 120 dana od dana dobijenih podataka, uslova i podloga navedenih pod 1. i 2;
5. Pribavljanje mišljenja i javna rasprava o Nacrtu DUP-a: 60 dana;
5. Izveštaj o javnoj raspravi i odgovor obrađivača na primjedbe: 30 dana;
6. Izrada Predloga DUP-a: 60 dana;
7. Pribavljanje saglasnosti nadležnog Ministarstva:30 dana;
8. Donošenje Plana;

Obrađivač plana je u obavezi da planski dokument dostavi nadležnom organu, Opštini Herceg Novi, u analognom i digitalnom formatu (Auto Cad-u i PDFu na CD-u) i to :

Nacrta plana (po 3 primjerka u analognoj i 6 primjeraka u digitalnoj formi)

Predlog plana (po 3 primjerka u analognoj i 6 primjeraka u digitalnoj formi)

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.

Herceg Novi, 18.06.2010.god.

PREDSJEDNIK

Br: 01-1-462/10

Dejan Mandić