

Obradivač:

**Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma**

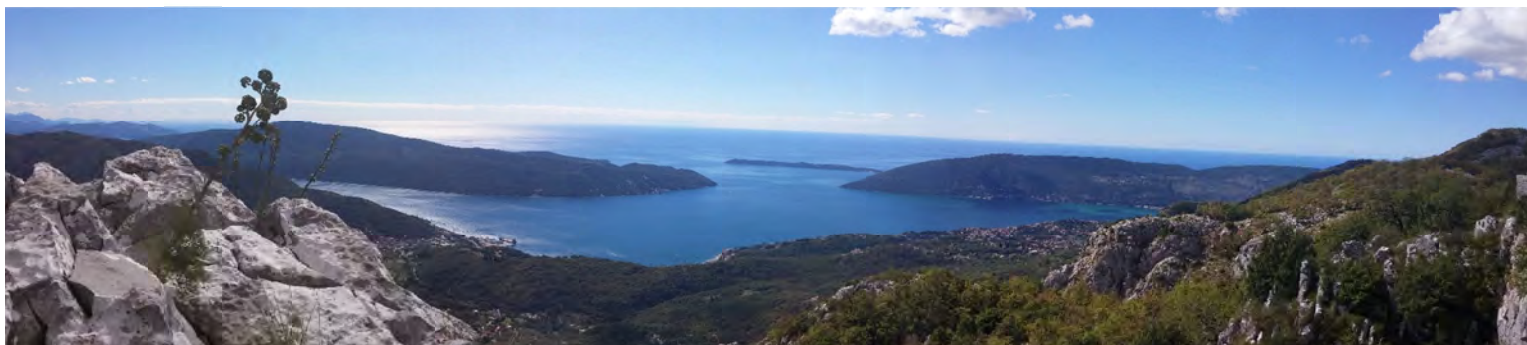


Naručilac:

Vlada Crne Gore

Rukovodilac :

Arh.Ranko Kovačević, dipl.ing.
Odluka o izradi:»SI.list »CG, br. 10/22



IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI



KNJIGA 4

NACRT PLANA smjernice za primjenu plana

Herceg Novi,
april, 2023. godine

IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA
OPŠTINE HERCEG NOVI

KNJIGA 4

NACRT PLANA
Smjernice za primjenu plana

Herceg Novi,
april, 2023. Godine

Sadržaj

9.	SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA	2
9.1.	FAZE, DINAMIKA REALIZACIJE I STRATEŠKI PRIORITETI	2
9.1.1.	Strateški prioriteti	2
9.1.2.	Investicije2	
9.2.	KOMPLEMENTARNE STUDIJE I PROJEKTI NEOPHODNI ZA KREIRANJE ODRŽIVOG OKRUŽENJA, SPROVOĐENJE PUP-A I UPRAVLJANJE PROSTOROM	4
9.3.	VRSTE (TIPOVI) GRAĐEVINSKIH PODRUČJA	5
9.4.	PRAVILA UREĐENJA PROSTORA - OSNOVE ZA FORMIRANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA	6
9.4.1.	Opšta urbanistička i arhitektonska pravila za prostornu organizaciju , uređenje i građenje naselja	6
9.6.1.	Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za objekte infrastrukture (saobraćajne i ostale tehničke infrastrukture, komunalne infrastrukture i groblja)	23
9.6.2.	Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za objekte poljoprivrednim površinama i ostalim prirodnim površinama	23
9.6.3.	Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za objekte namijenjene šumarstvu i lovstvu (šumske površine)	24
9.6.4.	Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za objekte na području morskog dobra i za uređenje plaža	24
9.6.5.	Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za objekte za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina i obradu mineralnih sirovina unutar određenih eksploatacionih polja (koncesije)	24
9.6.6.	Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za sportsko-rekreativne prostore i javne prostore na otvorenom	24
9.6.7.	Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za objekte od interesa za odbranu zemlje	25
9.5.	SMJERNICE ZA PRIMJENU PUP-A OHN NA DONIJETE LOKALNE PLANSKE DOKUMENTE	27
9.6.	SMJERNICE ZA TRETMAN NEFORMALNIH OBJEKATA I NASELJA	28

9. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

Ovaj dio Izmjena i dopuna PUPa ima, na osnovu Programskog zadatka, prije svega **operativni** karakter. U cilju povećanja **primjenjivosti** PUPa, objedinjuju se svi parametri i smjernice kako za izradu (eventualnih) detaljnih razrada, tako i za direktnu primjenu na cijeloj teritoriji opštine. **Urbanističko-tehnički uslovi će se formirati na osnovu ovih smjernica i slike grada**, određene prema lokalnim ambijetalnim osobinama i planskom konceptu koji je dat ovim planom. Na taj način, PUP kao strateški plan, preuzima na sebe i ulogu regulacionog plana.

9.1. FAZE, DINAMIKA REALIZACIJE I STRATEŠKI PRIORITETI

9.1.1. STRATEŠKI PRIORITETI

Za prostor Opštine planirani su brojni kapaciteti u turizmu, privredi, poljoprivredi, razvoju saobraćajne i tehničke, društvene i komunalne infrastrukture, kao i niz rešenja iz oblasti zaštite životne sredine, kulturnog i prirodnog nasleđa. Kako je planski period 2018-2030, rađena je procena izglednosti njihove realizacije na osnovu paketa kriterijuma koji je uključio iskazane potrebe za rešavanje uočenih problema u integralnom prostornom razvoju, već prisutnu ili prepoznatljivu investicionu zainteresovanost, već odobrene ili planirane programe i projekte, procijenjeni opštinski budžet u neposrednom periodu i njegov potencijalni rast, i sinergijske i lančane efekte planiranih rješenja. Posebna pažnja je poklonjena onim projektima i planiranim rešenjima koja su od ključnog značaja za začinjanje i realizaciju scenarija razvoja i ciljeva razvoja Opštine, i naročito, projekata koji su ocjenjeni kao bazni preduslovi za to.

Nažalost, kao što to obično biva, nije razmotren uticaj stvarnosti – nisu sagledane realne mogućnosti ostvarivanja strateških prioriteta i svi oni stoje i dan danas blokirani uslovom – „ako bude para“. Zato ove izmjene i dopune nemaju ambiciju ekonomskog planiranja i bave se isključivo prostorom, preispitujući, prije svega odrednice koje imaju praktičnu primjenu.

9.1.2. INVESTICIJE

- **Investicije u turizam**

U okviru osnovnog plana, kao najveća barijera daljeg razvoja turizma identifikovana je nepovoljna smještajna struktura i infrastrukturni problemi, prije svega u drumskom saobraćaju. Model rasta predviđa porast broja ležajeva u hotelima i turističkim naseljima za oko 18.300 . Pri tome, osnovni plan se nije bavio porastom broja stanova za tržište, koji su ozbiljan, možda i najozbiljniji, investicioni činilac.

Treba imati u vidu da je glavni ulazni planerski parametar broj ležaja jer se direktno veže uz maksimalni broj istovremenih korisnika, a koji je neophodan za planiranje ostalih elemenata razvoja, prije svega infrastrukture. Kod procjene konačnog broja jedinica/ključeva u kome će se naći 18.300 novih kreveta nije moguće niti je preporučljivo egzaktno definisati – iskustvo pokazuje da se mali broj investicija realizuje.

U osnovnom planu je, primjenom regionalnih benchmark vrijednosti za hotelske investicije za rekonstrukciju i prije spomenutih za visoke kategorije, dobijena suma ulaganja za smještaj od nešto manje od 1,5 milijardi €.

Pored ovih smještajnih investicija, prije deklarisan razvojni cilj u nautici je 500 novih vezova, koje u zavisnosti od toga o kakvim vezovima je riječ i kakve sadržaje uključuju može donijeti dodatnih 37.500.000 € investicija.

Predviđena su unaprjeđenja u kampovima, izgradnja različite dodatne turističke infrastrukture (kongresni centar, tematski i zabavni parkovi, rekreacija, plaže, itd.) pa je zaključeno da, investicije u isključivo turističku djelatnost iznose okvirno oko € 1,6 milijardi.

- **Investicije u industriju i poljoprivredu**

Planiran obim investija u industriju i poljoprivredu a na bazi procenjenih kapaciteta, vremenskog horizonta i procenjenog potencijalnog interesovanja za ova ulaganja iznosi cca €60.000.000.

- **Investicije u tehničku infrastrukturu**

Procenjen obim investiranja u poboljšanje infrastrukturnog opremanja i obezbjeđenja infrastrukturne podrške razvoju iznosi ukupno € 60.504.498. Ova procjena se odnosi na infrastrukturu koja je planirana kao prioritetna ali ne uključuje saobraćajnice, parkirališta i garaže.

Ukupne procijenjene investicije iznose € 1.595.714.831. Za ostale investicije, prije svega u saobraćajnu infrastrukturu i ostale projekte podrške razvoju Opštine procjenjuje se da će iznositi oko 410 miliona, tako da je ukupni investicioni potencijal plana cca 2.000.000.000€.

9.2. KOMPLEMENTARNE STUDIJE I PROJEKTI NEOPHODNI ZA KREIRANJE ODRŽIVOG OKRUŽENJA, SPROVOĐENJE PUP-A I UPRAVLJANJE PROSTOROM

U cilju efikasnog upravljanja prostorom i približavanja prostornog razvoja opštine Herceg Novi idealima i principima održivosti, osnovnim PUPom je zaključeno da je neophodno preduzeti niz radnji -izradu studija, projekata i akcionih planova komplementarnih PUP-u, i to prioritarno:

- Katastar voda i studija Odvođenje površinskih i kišnih voda i uređenje vodotoka
- Studije stabilnosti terena, sa bazom podataka o svim klizištima, potencijalnim mjestima odronjavanja i potencijalnim područjima likvifikacije, sa programom geotehničkog monitoringa, koji bi bio prilagođen stepenu hazarda i rizika svake pojave pojedinačno.
- Katastar zelenila
- Uređenje javnih prostora
- Revizija Studije zona sanitarne zaštite vodoizvorišta Opačica
- Projekat istraživanja termomineralnih voda u okviru zahvata GUR Igalo
- GIS za potrebe upravljanja prostorom i prostornim razvojem Opštine
- Strategija razvoja zdravstvenog turizma

U smislu definisanja faznosti realizacije, prednost se daje urgentnim projektima, i to: (1) Izrada Studije stabilnosti terena, sa bazom podataka o svim klizištima, potencijalnim mjestima odronjavanja i potencijalnim područjima likvifikacije (2) Revizija Studije zona sanitarne zaštite vodoizvorišta Opačica (3) Izrada GIS projekta za potrebe upravljanja prostorom Opštine, i (4) Ažurirati plan za zaštitu i sprječavanje u vanrednim situacijama u slučaju zemljotresa, poplava, erozije, klizišta, požara i atmosferskih nepogoda.

9.3. VRSTE (TIPOVI) GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

Prostorno urbanističkim planom Opštine Herceg Novi određeno je građevinsko područje radi razgraničenja izgrađenih djelova naseljenih mjesta i površina predviđenih za njihov razvoj od ostalih površina namijenjenih za razvoj poljoprivrede i šumarstva, kao i drugih djelatnosti koje se, s obzirom na svoju namjenu, mogu planirati izvan građevinskog područja.

Površine naselja su detaljno definisane kroz izdvajanje tipova građevinskih područja (GP).

Građevinsko područje opštine Herceg Novi se sastoji se od sledećih tipova GP:

- građevinskog područja naselja urbanog karaktera (urbano GP),
- građevinskog područja naselja ruralnog karaktera (ruralno GP),
- izdvojenog dijela građevinskog područja naselja (periurbano GP) i
- izdvojenog građevinskog područja van naselja.

▪ Faktori ograničenja za planiranje i korišćenje prostora

Takođe su utvrđeni su faktori ograničenja za planiranje i korišćenje građevinskih područja, odnosno formiranje urbanističkih parcela.

Građevinsko područje **ne može** se planirati niti koristiti za izgradnju na područjima na kojima su utvrđeni sledeći faktori ograničenja:

- polja za eksploataciju;
- zaštićenih šuma i šumskog zemljišta;
- intenzivno obrađivana poljoprivredna zemljišta i druga vrijedna poljoprivredna
- zemljišta;

9.4. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA - OSNOVE ZA FORMIRANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

9.4.1. OPŠTA URBANISTIČKA I ARHITEKTONSKA PRAVILA ZA PROSTORNU ORGANIZACIJU , UREĐENJE I GRAĐENJE NASELJA

Za potrebe sprovođenja ovog planskog dokumenta, izmijenjena su Opšta urbanistička pravila za prostornu organizaciju, uređenje i građenje naselja koja uvažavaju zakonsku regulativu i specifičnosti prostora Opštine Herceg Novi.

Takođe, prilikom definisanja opštih i posebnih urbanističkih pravila, u cilju obezbjeđenja kvalitetnih rješenja prostorne organizacije, uređenja i građenja, kao i kontinuiteta urbanističke „misli“ na prostoru Opštine, gdje god je prepoznata svrsishodnost, uvažavana su i adekvatna pravila naslijeđenih planskih dokumenata, PPPNOPCG, odnosno, srodnih ili nadređenih dokumenata koji su u vezi sa ovim Planom.

Svi pojmovi i pravila dati PRAVILNIKOM O BLIŽEM SADRŽAJU I FORMI PLANSKOG DOKUMENTA ("Službeni list Crne Gore", br. 091/20 od 03.09.2020) ovdje se podrazumijevaju i neće posebno navoditi.

S obzirom da se ovim planom predviđa direktna primjena na cijeloj površini Opštine, u narednom dijelu odrediće se urbanističko-tehnički uslovi pri direktnom sprovođenju Plana

▪ Uslovi za formiranje urbanističke parcele

Urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi djelovi postaje/postaju urbanistička parcela ukoliko:

- a) se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta, u skladu sa zakonom,
- b) se ne nalazi u zonama namijenjenim zaštićenim zelenim ili drugim javnim površinama,
- c) ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta,
- d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta;
- e) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.

Na područjima gdje ne postoji mogućnost priključka, odnosno nije racionalno obezbijediti priključak na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu, vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekata može se riješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistijerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda i sl.).

Namjena formirane urbanističke parcele, odnosno vrsta objekata koji se na istoj mogu graditi I specifični uslovi za izgradnju, **utvrđuju se u zavisnosti i u granicama preovladavajuće namjene koja je ovim Planom procentualno najviše zastupljena na zemljištu (kat. parceli) od kojeg se formira urbanistička parcela**, ali i u zavisnosti od značaja objekta i, najvažnije, od „slike grada“ formirane na osnovu postavki ovog Plana.

Za katastarske parcele u zaštićenim područjima i ambijentalnim cjelinama ili parcelama kojima se nalaze **postojeći objekti**, važe svi prethodno navedeni uslovi za formiranje urbanističke parcele, izuzev uslova pod stavkom „c“ (moguć je i pješачki pristup sa javnog puta) i pod stavkom „e“ (koji se odnose na oblik i veličinu parcele).

9.4.1.1. Pravila građenja na urbanističkoj parceli

U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi:

Jedan osnovni objekat (izuzev za komplekse kao što su: turistička naselja, mješoviti rizorti, etno sela, kompleksi objekata socijalnog stanovanja, bolnički kompleksi i dr., koji po svojoj definiciji obuhvataju više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica);

Više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.

Osnovni objekat može se planirati i graditi kao:

- a) Slobodnostojeći objekat (odmaknut od bočnih granica urbanističke parcele);
- b) Dvojni objekat (jednostrano ugrađen - na jednoj bočnoj granici urbanističke parcele);
- c) Objekat u nizu (obostrano ugrađen objekat – na dvije bočne granice urbanističke parcele).

▪ Osnovni elementi urbanističke regulacije

Osnovni elementi **urbanističke regulacije**, koji se utvrđuju u skladu sa karakterom urbanističke parcele su:

- **Regulaciona linija;**
- **Građevinska linija;**
- **Vertikalni gabarit** (visinska regulacija);
- **Nivelacija.**

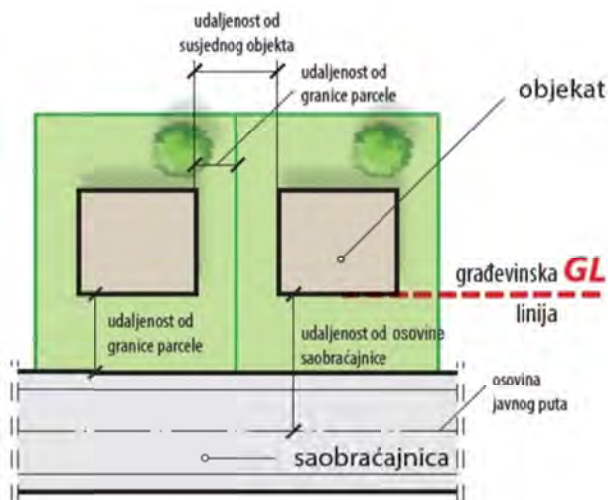
Njihova definicija data je Pravilnikom, a ovdje se daju dopunska objašnjenja:

Prema planiranim javnim površinama, granice urbanističkih parcela (**ili katastarskih, ako urbanistička parcela nije formirana**) se poklapaju sa regulacionom linijom. Ukoliko to nameće zatečeno stanje, gdje nisu definisani zaštitni pojasevi saobraćajnica, **moguće je definisanje regulacione linije vezati za osovину saobraćajnice**, a u posebnim okolnostima i na drugi način. Saobraćajni koridori su definisani pravilima i **grafički simboli saobraćajnica ne predstavljaju širinu koridora**. Izuzetno, uz predlog brze saobraćajnice koridor je varijabilan i određen je grafički.

▪ Građevinska linija

Građevinska linija prema javnoj površini utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisanu grafički i numerički, do koje je **moguće** graditi objekat. Ukoliko to „**slika grada**“ zahtijeva građevinska linija se može definisati i kao linija na kojoj se **mora** graditi.

Građevinske linije prema javnoj površini, kao i propisana minimalna udaljenja od granica susjednih parcela, određuju površinu, tj. zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi na urbanističkim parcelama, a u skladu sa planiranom namjenom parcele, odnosno vrstom objekta i svim propisanim urbanističkim parametrima i uslovima koji su definisani ovim Planom.



Slika 9.1: Primjer "Građ.linija prema javnom putu i prema susjednim parcelama", izvor: Priručnik za planiranje stambenih naselja u CG, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, maj 2015., str. 67

Vrste građevinskih linija su:

– **Građevinska linija ispod zemlje ili vode (GL 0)** je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte.

– **Građevinska linija na zemlji (GL 1)** je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

– **Građevinska linija iznad zemlje (GL 2)** je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).

Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji (GL 1) i građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1.80 m, isključivo u slučajevima postojanja trotoara u minimalnoj širini najvećeg prepusta objekta, čime se istovremeno obezbjeđuje nadstrešnica za pješake.

Podrazumjeva se da oluci i vijenci objekata mogu da prelaze propisane građevinske linije.

Zavisno od „slike grada“ mogu definisati sve tri navedene građevinske linije, a obavezno se prikazuje građevinska linija GL 1 grafički ili numerički ili integralno.

▪ Minimalne udaljenosti građevinskih linija prema javnim površinama

Ukoliko „slikom grada“ nije drugačije određeno, za novogradnju, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) mora biti minimum 5,0m (izuzev ako je R.L. osovina saobraćajnice, kada je udaljenost minimum 9,0m). Predlaže se projektantu da, gdje god je to moguće, obezbijediti minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije od 7,0 m;

Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela mora biti minimum 2,5 m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cijelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih). Izuzetno, u izgrađenim dijelovima građevinskog područja, minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može da iznosi 1,50 m ukoliko na susjednoj parceli nema, ili se ne planira objekat.

Ako susjedne urbanističke parcele nemaju uslove za izgradnju slobodnostojećih objekata u skladu sa važećim propisima i standardima (npr. veličina, širina, oblik parcele i slično), tada se na njima može graditi jednostrano ili obostrano ugrađen objekat.

Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj granici i u slučaju različitih vrijednosti - mjerodavna je manja vrijednost.

Planirani objekti i instalacije infrastrukture mogu se graditi i postavljati na udaljenostima manjim od navedenih.

Udaljenost od bočnih granica parcele može biti i manja od navedenih pravila ukoliko to vlasnici jedan drugom dozvole.

▪ Vertikalni gabarit (visinska regulacija)

Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću ili maksimalnom dozvoljenom visinom objekta a gdje je to moguće i jednim i drugim parametrom.

Prilikom interpolacije objekata, poželjno je propisati i dodatni parametar visinske regulacije – *visinu vijenca objekta* (opisno ili numerički).

Maksimalna spratnost objekta je zbir dozvoljenih podzemnih i nadzemnih etaža objekta.

Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine.

Etaže objekta su:

- a) **podrum** koji se skraćeno označava sa «**Po**»;
- b) **suteren** koji se skraćeno označava sa «**Su**»;
- c) **prizemlje** koje se skraćeno označava sa «**P**»;
- d) **sprat** (tipiski) koji se skraćeno označava sa arapskom brojem koji označava broj spratova («**+1**»: jedan sprat, «**+2**»: dva sprata itd.). Pod spratom se smatra dio objekta između dva poda iznad prizemlja (P);
- e) **potkrovlje** može biti: nestambno (tavan) koje se ne označava i stambeno koje se označava «**Pk**».

Prema položaju u objektu etaže mogu biti **podzemne** (podrum) i **nadzemne** (suteren, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje).

U strukturi etaža, podrum i suteren mogu imati jednu ili više etaža, prizemlje može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta a broj spratova se određuje u zavisnosti od namjene i vrste objekta. Unutar svake etaže može postojati galerija koja pripada toj etaži ako ne pokriva više od polovine površine etaže. Ako galerija riva više od polovine površine etaže, tretira se kao posebna etaža. „Mansarda“ je sinonim za potkrovlje kao stambeni prostor, a tavan je nestambeni prostor i ne računa se kao etaža. Gabarit podruma može izlaziti iznad kote uređenog terena uz glavnu fasadu do max 1,0 m.

Maksimalno dozvoljena visina objekta (apsolutna visina objekta) je visina izražena u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca - za ravne krovove, tj. sljemena objekta za kose krovove.

Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i određuje se prema postojećim susjednim objektima ili prema „**slici grada**“

Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara.

Objekti na terenu u nagibu:

Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

▪ Nivelacija

Nivelacije ulične mreže, zelenih površina javne namjene, kao i samih urbanističkih parcela, baziraju se na postojećoj nivelaciji terena, uz poštovanje prirodne morfologije i nagiba terena. Preporučuje se da se nivelacija u okviru uređenja terena vrši terasasto, potpornim zidovima sa

"licem" od kamena, maksimalno dozvoljene visine do 3,00m, a preporučene visine do 2,00m. Istim zidovima moguće je nivelisati usjeko i nasipe oko saobraćajnica.

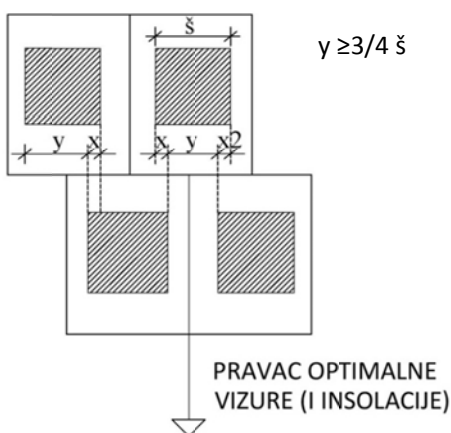
▪ **Odnos objekta i urbanističke parcele – položaj objekta na parceli**

Osnovni i pomoćni objekti na parceli, postavljaju se u zoni dozvoljene gradnje koja je definisana građevinskim linijama prema javnim površinama i propisanim minimalnim udaljenostima od granica parcela, pri čemu se moraju zadovoljiti urbanistički parametri: **Indeks zauzetosti (I_z)** i **Indeks izgrađenosti (I_i)**, te **posebna ograničenja lokacije** i **ostali zadati uslovi** (minimalni procenat ozelenjenih površina, utvrđen minimalni broj parking mjesta koji važi za definisanu zonu namjene i dr.).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama.

Indeks izgrađenosti je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama.

Izračunavanje površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje vrši se u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG”, br. 47/13), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6**.

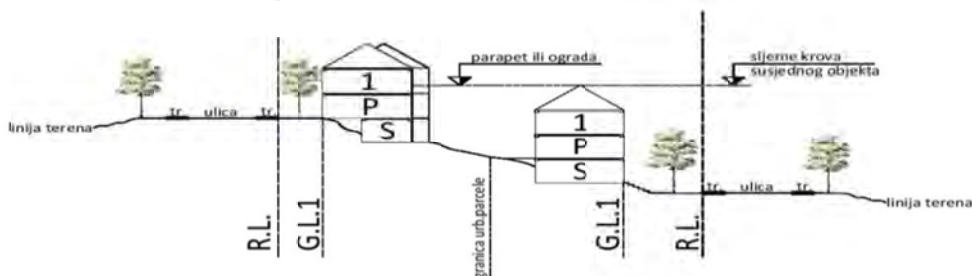


Slika 9.2: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

Pozicije i dozvoljene visine objekata na parcelama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu.

Na pratećim slikama prikazani su uslovi za horizontalno i vertikalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije, a u kom slučaju **maksimalna dozvoljena visina sljemena krova objekta u pravcu optimalne vizure i insolacije ne smije da pređe visinu parapeta ili ograde postojećeg objekta koji se nalazi iza.**

Izuzetak od ovog pravila se primjenjuje samo u slučaju pribavljanja saglasnosti susjeda čije je pravo na pogled potencijalno ugroženo, pri čemu se mora ispoštovati isti uslov u odnosu na njegovo planirano stanje (dozvoljenu spratnost objekta koji se nalazi iza). Kako pri izgradnji tako i pri rekonstrukcijama objekata, međusoban odnos objekata u pogleda na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije podrazumjeva pravo na pogled objekta u zaleđu.



Slika 9.3: Uslovi za određivanje dozvoljene visine objekta koji se nalazi u pravcu optimalne vizure i insolacije susjednog objekta iza

▪ **Opšti uslovi za materijalizaciju i oblikovanje objekata:**

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni – **slici grada**. Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i drugačija arhitektonska rješenja uz prethodnu saglasnost Glavnog gradskog arhitekta i, u slučaju važnih lokacija, putem konkursa.

Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti lokacije, određuju se sledeći preovladavajući oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- **krov objekta:** ravan, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba od 18-30 stepeni . U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgama mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjericama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti duže stranom objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. Viđenice - belvederi, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15 – 26 stepeni.
- **spoljni zidovi:** malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom”, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog).
 - Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
 - Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;
- **spoljni otvori:** u zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, preporučuje se model uspravnog prozora dimenzija širine : 0,8-1,1m, visine 1,0-1,6m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja;
- **spoljna stolarija:** preporučeno drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo i sivo-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;
- **balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na kišu), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih” stubića-balustara) .
- **krovni pokrivač za kose krovove:** kupa kanalica, mediteran ili sličan crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjerene krovne pokrivače ;
- **istak vijenca objekta** –od 0,20 m – 0,30 m (od ravni pročeljnih zidova objekta);
- **krovni prepust na zabatu:** max. 0,20 m;
- **oluci** - horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikama), a vertikalni oluci od lima;

▪ Opšti uslovi za izgradnju pomoćnih objekata na parceli:

Pomoćni objekti na urbanističkoj parceli svrstavaju se u tri tipa:

- **tip 1** su pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za smještaj radnika, objekti za obezbjeđenje i sl. Mogu biti privremenog ili stalnog karaktera;
- **tip 2** pomoćni objekti infrastrukture kao što su septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje i sl.;
- **tip 3** pomoćni objekti uređenja terena kao što su otvoreni bazeni, fontane, otvoreni ili zakrovljeni šankovi i sl. Pojedini pomoćni objekti ovog tipa mogu privremenog karaktera.

Nadzemni i podzemni pomoćni objekti postavljaju se, odnosno grade u granicama urbanističke parcele, na minimalnoj udaljenosti od **1.50 m** u odnosu na njene bočne granice (osim u slučaju međusobne saglasnosti vlasnika o međusobnim rastojanjima). Blizi uslovi za postavljanje pomoćnih objekata tipa 1 mogu se razlikovati po namjenama u kom slučaju su dati u posebnim poglavljima za odgovarajuće namjene.

Blizi uslovi za postavljanje pomoćnih objekata tipa 2 dati su u okviru poglavlja koja obrađuju faze infrastrukture.

Blizi uslovi za postavljanje pomoćnih objekata tipa 3 dati su u okviru smjernica za uređenje parcele.

▪ Opšti uslovi za uređenje parcele

Potporni i ogradni zidovi:

- teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
- dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: **3,00 m** (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina.
- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: **max. visine 1,80 m**, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta, ograde sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;
- Ograde parcela na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Otvoreni bazeni:

Otvoreni bazeni sa bazenskom tehnikom ulaze u obračun BRGP sa **20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti** za urbanističku parcelu.

▪ Ostali objekti uređenja terena:

Nastrešnice, pergole, otvorene šankove, fontane, druge i slične objekte, projektovati u okviru parternog uređenja terena, sa ciljem podizanja kvaliteta ambijentalnih vrijednosti mikrolokacije, a posebno turističke ponude. Materijalizaciju i oblikovanje ovih objekata prilagoditi novim tehnologijama u skladu sa tehničkim propisima, kao savremene interpretacije tradicionalnih formi. Ovi objekti ulaze u obračun BRGP sa **20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa zauzetosti** za urbanističku parcelu.

Parterno uređenje terena:

- nivelaciju slobodnih površina projektovati terasasto i prilagoditi konfiguraciji terena, u skladu sa kotama niveleta planiranih saobraćajnica;
- popločavanje vršiti kamenim pločama u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije. U zavisnosti od konteksta dozvoljene su i savremene interpretacije novim materijalima (štampani beton, behaton ploče i dr.);
- ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtanu arhitekturu. U zaštitnom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja (tampon zona).
- odvod površinskih voda ostvariti sistemom otvorenih ili zatvorenih kanala (način odvodnjavanja se ne smije vršiti na štetu susjednih parcela i mora se uskladiti sa propisanim posebnim uslovima za projektovanje instalacija);

▪ **Posebna pravila za rekonstrukciju objekata i izgradnju novog objekta na mjestu uklonjenog**

Na postojećim objektima čija lokacija ili druga svojstva ne odgovaraju uslovima planskog dokumenta, može se u okviru postojećeg horizontalnog i vertikalnog gabarita odobriti rekonstrukcija koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu. Ukoliko se radi o zaštićenim ambijentalnim cjelinama, neophodno je pribaviti i odgovarajuće konzervatorske uslove.

Rekonstrukcije postojećih objekata su moguće u okviru uslova datih za izgradnju.

U slučaju prekoračenja građevinske linije prema javnoj površini ili minimalnog propisanog udaljenja od granica urbanističke parcele, rekonstrukcije u smislu nadogradnje objekata je moguće vršiti u postojećim horizontalnim gabaritima izuzimajući konzolne ispuste, ukoliko se pri tome zadovolje svi ostali propisani urbanistički parametri (**max. spratnost, indeksi izgrađenosti i zauzetosti**), kao i uslov u vezi obezbjeđenja vizura i adekvatne insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza (prema opštim pravilima građenja).

Rekonstrukcije u smislu bočne dogradnje objekata su moguće samo ukoliko se pri tome zadovolje propisani osnovni urbanistički parametri (max. spratnost, indeksi izgrađenosti i zauzetosti), propisana građevinska linija prema javnoj površini, min. dozvoljene udaljenosti dograđenih dijelova objekta od granica prema susjednim parcelama i uslov obezbjeđenja vizura i adekvatne insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza (prema opštim pravilima građenja).

U skladu sa zakonskom regulativom **moguće je uklanjanje postojećeg objekta**, a ukoliko se na istoj lokaciji gradi novi objekat moraju se poštovati sva pravila građenja, propisani uslovi i urbanistički parametri za odgovarajuću namjenu objekta, odnosno pripadajuću zonu, kao i u slučaju GUR-ova odgovarajuću plansku jedinicu. Ukoliko se radi o zaštićenim ambijentalnim cjelinama, isto je moguće isključivo ukoliko se to dozvoli odgovarajućim konzervatorskim uslovima.

9.4.2.1. Osnovni urbanistički parametri po namjenama

Pod osnovnim urbanističkim parametrima podrazumijevaju se: indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost. Ti i ostali parametri određuju se, prije svega, „slikom grada“ i, ukoliko tom slikom nije drugačije određeno, primjenjivaće se sljedeća pravila:

- **Stanovanje**

Naredni parametri se odnose na izgradnju novih objekata. Za rekonstrukciju se koriste indeksi izgrađenosti i spratnost. Spratnost je iskazana brojem nadzemnih etaža, pri čemu završna etaža može biti sprat ili potkrovlje, zavisno od planirane **slike grada**.

URBANITET	KATEGORIJE GUSTINE	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	Broj etaža prema terenu	
				U nagibu	ravan
RURALNI	SMG	0,8	0,3	3	2
	SS	1,2	0,4	4	3
PERI- URBANI	SMG	0,8	0,4	3	2
	SS	1,5	0,4	4	3
	SVG	2,0	0,4	6	5
URBANI	SMG	1,0	0,5	3	2
	SS	1,8	0,5	5	4
	SV	3,0	0,5	6	5
	SVG	4,0	bez ograničenja		

Tabela 9.1: Osnovni urbanistički parametri za namjenu stanovanje

U površinama naselja, ukoliko zone po gustinama nisu označene, primjenjuju se parametri prema kategorijama gustina: u ruralnom području – **SMG**, a u periurbanom i urbanom području – **SSG**.

Za socijalno stanovanje primjenjuju se parametri za SMG i SS zavisno od gustine stanovanja zone.

- **Mješovita namjena (MN)**

Za objekte mješovite namjene važe opšta i posebna urbanistička i arhitektonska pravila za uređenje i prostornu organizaciju naselja, na način što se primijenjuje koncept planiranog rješenja iz GUR-a, u zavisnosti od pripadnosti **slici grada**, a prema urbanističkim parametrima u tabeli u nastavku.

Objekti mješovite namjene su objekti koji su predviđeni za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća (primjer – zgrada „Novljanke“):

URBANITET	NAMJENA	INDEKS IZGRAĐE NOSTI	INDEKS ZAUZET OSTI	Broj etaža prema terenu	
				U nagibu	ravan
RURALNI	stanovanje; namjene koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja; trgovina, uprava, kultura, školstvo, zdravstvena i socijalna zaštita, sport i rekreacija, vjerski sadržaji i ostali sadržaji društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja; ugostiteljski sadržaji i sadržaji za smještaj turista; privredne djelatnosti, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni; komunalni servisi koji služe potrebama stanovnika područja; stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpnestanice), u skladu sa posebnim propisom; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca); postrojenja infrastrukture;	1,5	0,5	5	4
PERIURBANI		2,4	0,5	7	6
URBANI		4,0	bez ograničenja		

Tabela 9.2: Osnovni urbanistički parametri mješovitu namjenu

U površinama naselja, ukoliko zone mješovite namjene nisu označene, za parcele za koje postoji interesovanje za objekat mješovite namjene, primjenjuju se parametri prema urbanitetu područja. Navedeni parametri se odnose na objekte mješovite namjene, svedeno da li se nalaze u zonama mješovite namjene ili stanovanja (u zahvatima GURova) ili u područjima naselja (u zahvatu PUPa).

▪ **Manji poslovni objekti**

Manji poslovni objekti (objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, nezagađujuća proizvodnja, skladištenje proizvoda i sl. u skladu sa standardima zaštite životnog okruženja i ljudi) se grade prema sledećim uslovima:

- Maksimalna spratnost: 2 nadzemne etaže
- Maksimalna BRGP: 500 m² ,
- Objekti ove namjene gradiće se i rekonstruisati prema pravilima i normativima određenim za posebne namjene i sadržaje, uz poštovanje uslova položaja objekata na parceli, obezbijeđenog prilaza i kapaciteta parkinga, a sve u skladu sa **slikom grada**.

▪ **Centralne i društvene djelatnosti**

Zbog sličnog značaja ovih objekata u prostoru, isti je tretman za Centralne djelatnosti (CD) , Školstvo, dječja i socijalna zaštita (ŠS), Zdravstvo (Z), Kultura(K), Sport i rekreacija(SR),

Osim osnovne namjene, mogu se predviđati i sljedeći objekti:

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- trgovački (tržni) centri, izložbeni centri i sajmišta;
- poslovne zgrade i objekti uprave, vjerski objekti,
- privredni objekti, koji ne predstavljaju smetnju pretežnoj namjeni;
- komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava koji služe potrebama područja.

Izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca;
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa tehničkim propisima.
- Za prostorno-urbanističke cjeline na kojima je planirana namjena centralnih i društvenih djelatnosti primijenjuje se koncept planiranog rješenja i pravila koja proizilaze iz **slike grada, a ne primjenjuju se osnovni urbanistički parametri**, već se fizička veličina objekta određuje prema potrebama njegovog sadržaja - prema funkcionalnim normativima za svaku djelatnost.
- Za zaštićene objekte ili objekte potencijalne zaštite koji se nalaze u zonama centralnih djelatnosti, **propisuju se posebni konzervatorski uslovi kojima se može limitirati spratnost u zavisnosti od urbanog konteksta, vrste režima zaštite ili stilskih karakteristika objekta;**
- Objekti i kompleksi svojom organizacijom i oblikovnim karakteristikama treba da budu ukomponovani u ambijentalnu cjelinu u kojoj se nalaze, ali i da svojom reprezentativnošću predstavljaju prostorni reper;
- Nije dozvoljena izgradnja novih objekata na parcelama koje **nemaju obezbjeđen pristup na javnu saobraćajnicu;**
- Nije dozvoljena izgradnja novih objekata na parcelama koje nemaju kolski prilaz
- **U okviru ove namjene, na području Starog grada i Zapadnog podgrađa dozvoljavaju se rekonstrukcije postojećih objekata sa prenamjenom u male gradske hotele većeg ekskluziviteta, a manjeg kapaciteta, poštujući pravila Ministarstva turizma i uslove režima zaštite;**
- Za objekte koji predstavljaju zaštićeno kulturno dobro ili se nalaze u posebnim režimima zaštite, neophodno je pribavljanje i sprovođenje odgovarajućih konzervatorskih uslova, a za potencijalno kulturno dobro postupanje u skladu sa zakonskom normom.

▪ Turizam

Smjernice za izgradnju objekata za potrebe turizma preuzete su iz PPPNOP i **PRAVILNIKOM O BLIŽEM SADRŽAJU I FORMI PLANSKOG DOKUMENTA** ("Službeni list Crne Gore", br. 091/20 od 03.09.2020).

Okviri prostornih uslova planiranja po vrstama turističkih zona (T1, T2, T3)

Početna tačka za određivanje kvantitativnih indikatora za turističke zone je broj ležaja po smještajnoj jedinici, i to:

- Smještajna jedinica u hotelima, depandansima i sl. = 2 ležaja;
- Smještajna jedinica u apartmanu = 3 ležaja;
- Smještajna jedinica u "vilama" = 6 ležaja.

Zona T1

U turističkim zonama T1 od ukupne površine zone, planirana površina terena za građevine koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli, je najmanje 70%, a ukupna planirana površina terena za ostale objekte koji mogu biti vile ili turistički apartmani je 30%. Učešće smještajnog kapaciteta je najmanje 70% u građevinama koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli i najviše 30% za ostale dozvoljene objekte.

U udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude npr. površine terasa, bazena i sl.

Turističku zonu (T1) nije moguće prenamijeniti u turističku zonu T2, niti u turističku zonu T3.

Zona T2

U turističkim zonama T2 od ukupne površine zone, planirana površina terena za objekte koji su prema službenoj kategorizaciji hoteli najmanje je 50%, a ukupna planirana površina terena za ostale objekte koji mogu biti vile ili turistički apartmani najviše je 50%. Učešće smještajnog kapaciteta je najmanje 30% u objektima koji su prema službenoj kategorizaciji hoteli i najviše 70% za ostale dozvoljene objekte.

U udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude npr. površine terasa, bazena i sl.

Turističku zonu T2 nije moguće prenamijeniti u turističku zonu T3.

Turističku zonu T2 je moguće prenamijeniti u turističku zonu T1, čime se svi indikatori i ostali uslovi mijenjaju prema uslovima i indikatorima za T1.

Zona T3

U T3 zonama mogu se graditi moteli, organizovani i privremeni kampovi, planinarski i lovački domovi-kuće, omladinski hosteli i odmarališta.

Zona T3 ne smije da se prenamjeni u turističku zonu T1 niti u turističku zonu T2. Preporučuje se da se obezbijede više kategorije kampova. U sklopu kampova poželjni su javni parkovni ***prostori i sportsko-rekreacioni sadržaji.***

Okviri prostornih uslova planiranja smještajnih jedinica – vila

Vila je samostalna turistička jedinica, višeg standarda, u sklopu područja ugostiteljsko-turističke namjene. Vila može biti samostalna smještajna jedinica, smještajna jedinica u nizu ili smještajna jedinica u sklopu T1 ili T2 zone.

Ovaj plan izričito zabranjuje gradnju ikakvih rezidencijalnih jedinica u obalnom pojasu do 1000 m. Vile u sklopu T1 i T2 zona nijesu rezidencijalne, već smještajne jedinice.

Smještajna jedinica vila definiše se sljedećim indikatorima:

- Smještajna jedinica – jedna vila = jedan “ključ”; u turističkoj zoni T1 i u turističkoj zoni T2;
- Programski broj kreveta u jednoj smještajnoj jedinici– najviše 6 kreveta u vili;
- Vrtovi, interni putevi turističkog naselja, prilazi i pristupi do vile sastavni su dio parcele turističke zone;
- Zemljište vila je sastavni dio jedinstvene građevinske parcele turističke zone;
- Parkiranje/garažiranje vozila za goste vile treba da se planira na zajedničkim parkiralištima.

Prostorni pokazatelji planiranja hotelskih vila u PUP-ovima opština treba da se razvrstaju po tipovima objekata i oblicima prostorne organizacije:

- **Samostalna/samostojeća vila – Tip 1;**
- **Poluugrađena/ugrađena vila (u nizu) – Tip 2;**
- **Grupa vila (u obliku struktura naselja – “rizorti”) – Tip 3.**

Predloženi prostorni indikatori su okvir i treba ih prilagoditi prostornom kontekstu u lokalnim uslovima. U detaljnoj planskoj dokumentaciji prostorni uslovi treba da se detaljnije propišu u skladu sa predloženim indikatora. Za atipične slučajeve sa posebnim zahtjevima (rezidencijalne vile najviše turističke kategorije i sl.), može se odstupiti od predloženih prostornih indikatora (osim u broju nivoa - etaža), a moguće je primijeniti i druge prihvatljive tipološke arhitektonske obrasce.

Tip 1.	
Samostalna/samostojeća vila – svaka vila jedna je smještajna jedinica (jedan ključ).	
Broj ležaja ≤ 6/sm. jedinica	Najviše 30 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 5 jedinica po hektaru
Površina objekta (BRP)	Najviše 500 m ²
Računska površina terena po vili	Najmanje 3.000 m ²
Visina gradnje	Najviše dva nivoa – etaže

Tip 2.	
Poluugrađena/ugrađena vila (u redu) – svaka vila je jedna smještajna jedinica (jedan ključ)	
Broj ležaja ≤ 6/sm. jedinici	Najviše 90 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 15 jedinica po hektaru
Površina (objekta BRP)	Najviše 300 m ²
Računska površina terena po vili	Najmanje 500 m ²
Visina gradnje	Najviše dva nivoa - etaže
Dužina niza	Najviše 40 m, odnosno 5 smještajnih jedinica

Tip 3.

Grupa vila – svaka je vila jedna smještajna jedinica (jedan ključ)	
Broj ležaja ≤ 4 / smj. jedinici	Najviše 120 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 30 jedinica po hektaru
Visina gradnje	Najviše dva nivoa - etaže.

Vila - smještajna jedinica	Tip 1	Tip 2	Tip 3
Broj ležaja po hektaru	≤30	≤90	≤120
Broj smještajnih jedinica po hektaru	≤5	≤15	≤20

Vila - smještajna jedinica	Tip 1	Tip 2	Tip 3
Računska površina terena po smještajnoj jedinici	Najmanje 3.000 m ²	Najmanje 1000 m ²	-
Najveća visina ¹¹	2 nivoa - etaže	2 nivoa - etaže	2 nivoa - etaže ili S+2

Indikatori planiranja za turističke zone

OZNAKA	TURISTIČKA ZONA
D1	<i>Turističke zone unutar zaštićenih cjelina (UNESCO)</i>
D2	<i>Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja</i>
D3	<i>Turističke zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli</i>
D4	<i>Turističke zone u ruralnim područjima</i>
D5	<i>Ostale turističke zone</i>

Tabela 9.3: Indikatori planiranja za turističke zone

D1. Turističke zone unutar zaštićenih cjelina (UNESCO)

U ovu grupu razvrstavaju se turističke zone T1 smještene unutar Kotorskog zaliva zaštićenog UNESCO-m.

Takvi prostori mogu da se privedu namjeni ako ispunjavaju uslove Zakona o zaštiti životne sredine i Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ako se uklapaju u teren i ako su infrastrukturno opremljeni. Unutar ovako definisane turističke zone moguće su 3 varijante:

- Rekonstrukcija postojećih objekata** (druge ili iste namjene) prema uslovima koje određuju nadležne institucije za UNESCO područja (nadležna Ministarstva, konzervatori);
- Nova gradnja unutar naselja** prema uslovima koje određuju nadležne institucije za UNESCO (Ministarstva, konzervatori) i po sljedećim kriterijumima u odnosu na urbanističke parcele unutar turističkih zona:

Najveća dopuštena zauzetost	T1	< 50%
Najveća dopuštena izgrađenost	T1	< 2

- Nova gradnja izvan naselja** prema uslovima koje određuju nadležne institucije za UNESCO (Ministarstva, konzervatori) i po sljedećim kriterijumima u odnosu na urbanističke parcele unutar turističkih zona:

Najveća dopuštena zauzetost	T1	< 20%
Najveća dopuštena izgrađenost	T1	< 0,4
Najmanji udio prirodnih površina	T1	> 60%.

Moguć je smještaj objekata iz grupe hoteli (osim motela), hotel&resort i vila, ili kombinacije navedenih, uz primjenu pravila za T1 zonu.

Pod nivoima - etažama se smatra: suteran (S), prizemlje, sprat i potkrovlje. Vila je u pravilu prizemna zgrada, ali se u terenu s nagibom mogu dozvoliti dva nivoa - etaže, a kod vrste 3 – grupe vila u obliku naseljskih struktura – “rizorta”) moguće su tri nadzemne etaže ako je jedna od njih suteran (S).

D2. Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja

U ovu grupu svrstavaju se turističke zone u područjima od posebnog prirodnog značaja koje se štite planskim mjerama u daljoj detaljnoj planskoj dokumentaciji i/ili koji se nalaze na istaknutim položajima u terenu:

- Malo izgrađene turističke zone (izgrađene do 10%),
- Turističke zone koje nastaju prenamjenom vojnih zona, a nadzemno su izgrađeni manje od 10%,
- Turističke zone koje nastaju prenamjenom područja eksploatacije mineralnih sirovina (kamenolomi i sl.) iskorišćene površine zahvata do 10% (eksploatacije).

Za ove se zone primjenjuju sljedeći kriterijumi u odnosu na urbanističke parcele unutar turističkih zona:

Najveća dopuštena zauzetost	T1	< 30 %
Najveća dopuštena izgrađenost	T1	< 0,8
Najmanji udio prirodnih površina	T1	> 60%
Najveća dopuštena zauzetost	T2	< 25 %
Najveća dopuštena izgrađenost	T2	< 0,7
Najmanji udio prirodnih površina	T2	> 60 %

D3. Turističke zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli

U tu grupu svrstavaju se turističke zone bez posebne zaštite (prirodne ili kulturne), postojeće izgrađene i planski nedovršene turističke zone, kao i druge zone koje se prenamjenjuju u turističku namjenu (kamenolomi, napuštena industrija, posebna namjena, eksploatacijska polja i sl.), a izgrađeni su više od 20% površine i iskorišćene su površine zahvata većeg od 20% (eksploatacijska polja).

Prije donošenja odluke o planiranim lokacijama turističkih zona, kao i u provjeri postojećih planiranih lokacija, nužno je da se uradi stručna podloga vrednovanja prostora (terena, kulturne i prirodne vrijednosti i mogućnosti infrastrukturnog opremanja). Stručna podloga treba da se primijeni u daljem radu na donošenju detaljnih planova za pojedine lokacije.

Za zone izgrađenih turističkih predjela predlažu se sljedeći kriterijumi a koji se odnose u odnosu na urbanističke parcele unutar još neizgrađenog dijela turističke zone:

Najveća dopuštena zauzetost	T1	Iz	< 35%
-----------------------------	----	----	-------

Najveća dopuštena izgrađenost	T1	i	< 0,8
Najmanji udio prirodnih površina	T1	> 40%	
Najveća dopuštena zauzetost	T2	Iz	< 25 %
Najveća dopuštena izgrađenost	T2	i	< 0,7
Najmanji udio prirodnih površina	T2	> 50%	

D4. Turističke zone u ruralnim područjima

Pod ruralnim područjima podrazumijevaju se ruralna područja izvan obalne linije od 1000 m i područja koja su unutar 1000 m u području koje se klasifikuje kao ruralno (zone na Luštici i dr.). Na području sela i zaseoka mogu se graditi objekti za poljoprivredne djelatnosti porodičnog gazdinstva i sadržaji seoskog turizma, pri čemu se mogu vršiti zahvati u postojećoj fizičkoj strukturi (gradnja i rekonstrukcija) pod uslovom da:

Zauzetost parcele ne bude veća od 20%;
Najveća dopuštena izgrađenost od 0,4;
Visina izgrađenih objekata ne smije biti veća od najvišeg objekta u selu/zaseoku.
Minimalna veličina urbanističke parcele 1000 m ²

Osim izgradnje u postojećoj strukturi i rekonstrukcije objekata, unutar ovog tipa zona moguće je graditi objekte iz grupe hoteli i etno sela (osim motela). Za ove zone se posebno daju smjernice i pravila za ruralni razvoj.

D5. Ostale turističke zone

U ovu grupu svrstavaju se izgrađene turističke zone izgrađenosti veće od 30% i zone drugih namjena devastiranih pejzažnih vrijednosti, iskorišćene površine zahvata više od 40% (napuštena industrija, eksploataciona polja, posebna namjena i sl.), koji se prenamjenjuju u turističke zone. Prije donošenja odluke o planiranim lokacijama turističkih zona, kao i u provjeri postojećih planiranih lokacija, nužno je da se pripremi stručna podloga vrednovanja prostora (terena, kulturne i prirodne vrijednosti i mogućnosti infrastrukturnog opremanja). Stručna podloga treba da se primijeni prema nivou plana.

Za zone pete grupe predlažu se sljedeći kriterijumi koji se odnose na urbanističke parcele u još neizgrađenom dijelu turističke zone:

Najveća dopuštena zauzetost	T1, T2	Iz	< 30%
Najveća dopuštena izgrađenost	T1, T2	i	< 0,8
Najmanji udio prirodnih površina	T1, T2	> 40 %	

Planiranje kampova se ne preporučuje.

U ostalim turističkim zonama, ako zauzete površine zahvataju više od 40% (napuštena industrija, eksploataciona polja, posebna namjena i sl.), predlaže se da se odobri povećanje dopuštenih vrijednosti do 50% veličine kvantifikovanih pokazatelja, bazirano na stručnoj podlozi (obrazloženje) i saglasnosti Ministarstva.

Objekti agroturizma

Objekat u funkciji agroturizma je ugostiteljski objekat koji osim smještaja i ishrane služi i posjete poljoprivrednim gazdinstvima, kao i konzumiranja poljoprivrednih proizvoda u cilju turističke promocije. Smjernice za izgradnju preuzete su iz PPPNOP i **PRAVILNIKOM O BLIŽEM SADRŽAJU I FORMI PLANSKOG DOKUMENTA**.

Objekti ove namjene gradiće se i rekonstruisati prema pravilima i normativima određenim za posebne namjene i sadržaje, uz poštovanje uslova položaja objekata na parceli, obezbijedenog prilaza i kapaciteta parkinga, a sve u skladu sa slikom grada.

▪ Površine za industriju i proizvodnju – privredni objekti

Na površinama koje su planirane kao površine za industriju i proizvodnju, direktnom primjenom ovog plana mogu graditi sledeći objekti: objekti proizvodnog zanatstva, skladišta, stovarišta, sajmišta, robno-distributivni centri, komunalno - servisni objekti javnog preduzeća, komunalno - servisni objekti privrednog društva, objekti agroindustrije za proizvodnju i preradu poljoprivrednih proizvoda), objekti infrastrukture, objekti sa trgovačkim sadržajima, tržišni centri, izložbeni centri i druge poslovne i kompatibilne namjene.

Uslov za ove namjene je da nemaju negativan uticaj na ljude i životnu sredinu. Pored osnovnog objekta na parceli moguće je graditi i pomoćne objekte.

Objekti ove namjene gradiće se i rekonstruisati prema pravilima i normativima određenim za posebne namjene i sadržaje uz poštovanje uslova položaja objekata na parceli, obezbijedenog prilaza i kapaciteta parkinga, a gabarit objekta - njegova površina i visina treba da su u skladu sa **slikom grada** u okruženju lokacije. Uslovljava se pojas zaštitnog zelenila sa visokim rastinjem obodom parcele u širini od 3,00m.

Objekti sa liste 1 Izmjena i dopuna Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. List CG“ br. 47/2013) nisu dozvoljeni, dok se za objekte sa liste 2 zahtjeva obaveza sprovođenja postupka procjene uticaja na životnu sredinu.

Dopunska pravila za objekte agroindustrije

- Objekti moraju biti udaljeni najmanje 100m od obalne linije,
- Objekti namijenjeni poljoprivrednoj proizvodnji mogu biti slobodnostojeći objekti ili grupacije slobodnostojećih objekata međusobno funkcionalno povezanih,
- Na područjima pod posebnim režimima zaštite nije dozvoljena izgradnja ove vrste objekata (izuzev staklenika i plastenika),
- Izgradnja ovih objekata nije dozvoljena u neposrednom dodiru sa grupacijama postojećih stambenih objekata tradicionalnog karaktera ili novoplaniranih koje formiraju ulični niz.

9.6.1. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA OBJEKTE INFRASTRUKTURE (SAOBRAĆAJNE I OSTALE TEHNIČKE INFRASTRUKTURE, KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I GROBLJA)

▪ Posebna pravila za mjesna groblja

U cilju definisanja preciznijih uslova i smjernica za građenje ovih objekata, moguće je da se za iste donesu odgovarajuće Odluke o utvrđivanju objekta od opšteg interesa sa programskim zadatkom i elementima urbanističko-tehničkih uslova, sačinjenih prema važećim tehničkim normativima i standardima struke, te smjernicama i pravilima uređenja i izgradnje koja su data ovim Planom za odgovarajuću vrstu objekata.

9.6.2. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA OBJEKTE POLJOPRIVREDNIM POVRŠINAMA I OSTALIM PRIRODNIM POVRŠINAMA

Izvan građevinskog područja naselja odgovarajući objekti namjenjeni poljoprivrednoj proizvodnji mogu se graditi pod određenim uslovima na poljoprivrednim površinama i ostalim prirodnim površinama.

Na poljoprivrednim površinama - obradivo zemljište -“PO” – **nije moguća izgradnja stambenih objekata.**

Kad je u pitanju drugo poljoprivredno zemljište -“PD”, moguće je u funkciji obavljanja djelatnosti poljoprivrede i stočarstva, graditi stambene i privredne objekte za vlastite potrebe, pri čemu se ovi objekti ne mogu graditi u okviru **prve, druge i treće** klase kategorije zemljišta **prema katastarskoj evidenciji. Takođe, na drugom poljoprivrednom zemljištu, nije moguća stambena izgradnja na parcelama manjim od 2.500m².**

Na ostalim prirodnim površinama i u okviru površina naselja u ruralnom području moguće je graditi stambene objekte – porodične kuće ili objekata za smještaj turista.

Urbanistički parametri za stambene objekte odgovaraju uslovima za SMG, a privredni objekti prema uslovima određenim za tu vrstu objekata.

U stambenim objektima ovih cjelina mogu se takođe pružati ugostiteljske i turističke usluge agroturizma i seoskog turizma.

Objekti ove namjene gradiće se i rekonstruisati prema pravilima i normativima određenim za posebne namjene i sadržaje, uz poštovanje uslova položaja objekata na parceli, obezbijedenog prilaza i kapaciteta parkinga, a sve u skladu sa slikom grada

9.6.3. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA OBJEKTE NAMIJENJENE ŠUMARSTVU I LOVSTVU (ŠUMSKE POVRŠINE)

Na šumskim površinama dozvoljeno je građenje objekata koji su u funkciji gazdovanja šumama, tj. djelatnosti čijom se realizacijom obezbjeđuje održavanje i unapređivanje postojećeg šumskog fonda (uzgoj, zaštita, uređivanje i korišćenje šuma, izgradnja i održavanje šumskih saobraćajnica) i unapređivanje svih ostalih funkcija šuma. Na ovim površinama moguće je graditi i planinarske i lovačke domove-kuće, u skladu sa posebnim propisima koji se odnose na površine pod šumama.

9.6.4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA OBJEKTE NA PODRUČJU MORSKOG DOBRA I ZA UREĐENJE PLAŽA

Na području Morskog dobra, postoje objekti različitih vrsta koji se po svojoj funkciji mogu smjestiti u ovaj uski obalni pojas: kupališta, saobraćajni objekti, nautički sadržaji, sezonski objekti, stari objekti tradicionalne arhitekture koji moraju postojati na obali (kameni parapetni zidovi i sl.).

Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje plaza, kao i za sve druge objekte koji se nalaze isključivo na području Morskog dobra izdaju se na osnovu državnih planskih dokumenata - prostornog plana posebne namjene i državnih studija lokacije, a uz uvažavanje posebnih preporuka i smjernica iz ovog Plana.

9.6.5. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA OBJEKTE ZA ISTRAŽIVANJE I EKSPLOATACIJU MINERALNIH SIROVINA I OBRADU MINERALNIH SIROVINA UNUTAR ODREĐENIH EKSPLOATACIONIH POLJA (KONCESIJE)

U skladu sa raspoloživim podacima, ovim Planom su prepoznata ležišta mineralnih sirovina i površine eksploatacionih polja, kao i izdata koncesiona područja za: tehničko građevinski kamen, šljunak i pijesak i arhitektonsko građevinski ukrasni kamen (bokiti).

Ostavlja se mogućnost da se i druga područja nakon sprovedenih istraživačkih radova i postupaka definisanja koncesionog akta, te adekvatne procjene uticaja na životnu sredinu, mogu realizovati za ovu namjenu samo ukoliko nisu u konfliktu sa drugim namjenama, nalaze se izvan područja koja su definisana posebnim režimima zaštite ili su izvan značajnih infrastrukturnih koridora.

Na površinama mineralnih sirovina mogu se planirati objekti za potrebe eksploatacije mineralnih sirovina (postojnja za eksploataciju, drobilice i drugi građevinsko - inženjerski objekti, radionice kancelarije i sl.).

Površine eksploatacionih polja su prostori u kojima su smještene rezerve mineralnih sirovina, a koji su namjenjeni istraživanju , izvođenju radova , pripremi, otkopavanju i transportu mineralnih sirovina.

Na površinama eksploatacije mineralnih sirovina kao i na površinama opredjeljenim za koncesiona područja, obavezno je izraditi projekat za sanaciju terena i rekultivaciju narušenog prirodnog pejzaža za period nakon eksploatacije , prema vrsti koncesione djelatnosti, a u skladu sa posebnim propisima. Sanacija, rekultivacijai/ili prenamjena se može uraditi kao: rekultivacija pejzaža, parkovsko uređenje, interpolacija arhitekturom i " Land art" – umjetnicka interpretacija.

Način davanja koncesija definisan je Zakonom o koncesijama, a u skladu sa ovim Planom

9.6.6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA SPORTSKO-REKREATIVNE PROSTORE I JAVNE PROSTORE NA OTVORENOM

Ovim planom omogućuje se izgradnja i uređenje sportsko-rekreativnih prostora i javnih prostora na otvorenom, kao što su: rekreativne staze (pješačke, biciklističke, jahačke, trim staze, priobalna šetališta, planinarske staze, kulturno-istorijske staze i sl.), vidikovci, sportska i dječija igrališta na otvorenom, golf tereni, ergele i drugi sportsko-rekreativni sadržaji na otvorenom, izuzev na poljoprivrednom zemljištu i šumama pod posebnim režimima.

Urbanističko-tehnički uslovi za navedene objekte, mogu se izdavati direktnom primjenom ovog Plana uz poštovanje posebnih uslova koji važe za određenu vrstu objekta, kao i standarda i nortmativa za odgovarajuće sadržaje.

Za šetališta i druge sportsko-rekreativne trase koje se nalaze na području Morskog dobra, Urbanističko-tehnički uslovi će se izdavati na osnovu državnih planskih dokumenata - prostornog plana posebne namjene i državnih studija lokacije, a uz uvažavanje posebnih preporuka i smjernica iz ovog Plana.

Za ugostiteljske objekte (objekte smještaja i ishrane) na sportsko-rekreativnim površinama, primjenjuju se parametri određeni u dijelu parametara izgradnje za namjenu turizma.

9.6.7. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA OBJEKTE OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE

Površine od interesa za odbranu služe obavljanju aktivnosti odbrane. Na ovim površinama mogu se planirati objekti u funkciji odbrane, u skladu sa planskim dokumentima i planovima odbrane (prostorni plan infrastrukturnog objekta, generalni urbanistički plan vojnog kruga i detaljni urbanistički plan vojnog kompleksa).

Postupak izrade, donošenja i sprovođenja planskih dokumenata i planova odbrane definisan je posebnim propisom - Uredbom o planiranju i uređenju prostora, izgradnji, rekonstrukciji i održavanju vojnih objekata u vojnom krugu ("Sl.list CG", br. 48/08 , 6/14) .

9.6.7.1. Urbanističko-tehnički uslovi za lokalne objekte od opšteg interesa

Lokalni objekti od opšteg interesa koji se odnose na: vodovodnu, telekomunikacionu i kanalizacionu infrastrukturu, toplovođe; opštinske puteve (lokalne i nekategorisane) i prateće objekte; ulice u naseljima i trgove; parking prostore, pijace; gradska groblja; podzemne i nadzemne prolaze; javne garaže; objekte distributivne mreže naponskog nivoa do 35 kV, javnu rasvjetu; javne i zelene površine i gradske parkove, ski-liftove, žičare koje se grade na teritoriji jedne lokalne samouprave i objekte ruralnog razvoja (poljoprivredne, stočarstva, vinogradarstva, voćarstva) grade se i uređuju po članu 223 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17).

Skupština Opštine Herceg Novi donosi odluku kojom se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa tj. definišu uslovi i postupak građenja (izgradnje ili rekonstrukcije), postavljanja i uklanjanja ovih objekata.

9.6.8. Smjernice za zaštitu i unapređenja prirodnih i pejzažnih vrijednosti

Za potrebe izrade ovog plana urađen je Plan predjela opštine Herceg Novi. U skladu sa zakonskom regulativom Plan predjela je obavezni dio u primjeni PUP-a.

Detaljnim razradama, površine za pejzažno uređenje naselja i elementi sistema urbanog zelenila se klasifikuju: kao zelene i slobodne površine javne, ograničene i specijalne namjene.

Površine za pejzažno uređenje javne namjene su: parkovi (gradski, vangradski, više-funkcionalni, sportski, dječji, zabavni i akva parkovi itd.), park šume, uređene obale, parkovi prirode, skverovi, trgovi, pješačke površine, zelenilo uz saobraćajnice, slobodne površine stambenih objekata i blokova, slobodne površine administrativnih i poslovnih objekata i drugi.

Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene su: sportsko rekreativne površine, površine u turizmu (uz hotele i turističke komplekse, kampove, objekte nautičkog turizma, zdravstvenog turizma, odmarališta i hostela, planinarskih i lovačkih domova), površine uz obrazovne ustanove i zdravstvene objekte, specijalizovani parkovi (zoo parkovi, botaničke bašte, memorijalni parkovi) i drugi.

Površine za pejzažno uređenje specijalne namjene su: zelenilo uz groblja, zaštitni pojasevi, zeleni krovovi, vertikalno zelenilo, zelene površine oko industrijskih objekata, skladišta, stovarišta, servisa, slobodnih zona, zaštitni koridori infrastrukture (hidrotehnička, elektroenergetska, telekomunikaciona, termotehnička i dr.) i komunalnih servisa, površine za rekultivaciju (bivši površinski kopovi mineralnih sirovina, deponije i dr.), površine za sanaciju (klizišta i sl.) i površine oko objekata odbrane i zaštite i vojnih poligona.

U planskom dokumentu nižeg reda, zelene površine određuju se primjenom sljedećih pokazatelja:

- nivo ozelenjenosti u procentima (%) = $\frac{\text{ukupna količina ozelenjenih površina (UZP)}}{\text{Površina plana (PP)}} \times 100$
- stepen ozelenjenosti m²/stanovniku = $\frac{\text{ukupna količina ozelenjenih površina (UZP)}}{\text{Broj stanovnika (BS)}}$
- stepen zadovoljenosti m²/stanovniku = $\frac{\text{količina zelenih površina javne namjene (ZPJN)}}{\text{Broj stanovnika (BS)}}$

Prilikom izrade planskih dokumentata nižeg reda, preporučuje se da zelene površine zauzimaju 15%-50% površine zahvata plana.

Normativ za stare urbane cjeline je cca 5-15m²/stanovniku, dok je normativ za nova gradska područja i urbane centre cca 25-50m²/stanovniku.

Prilikom izrade detaljnih razrada, potrebno je poštovati bliže uslove za planiranje površina za pejzažno uređenje prema važećem pravilniku, u zavisnosti od vrste i namjene .

9.5. SMJERNICE ZA PRIMJENU PUP-A OHN NA DONIJETE LOKALNE PLANSKE DOKUMENTE

Svi važeći državni planski dokumenti na prostoru Opštine Herceg Novi se primjenjuju, osim ako PUPom i GURom nije drugačije predviđeno.

Važeći lokalni planski dokumenti, su određeni Registrom planske dokumentacije nadležnog Ministarstva.

Sprovođenje ovog PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente Opštine vršiće se u skladu sa svim smjernicama, opštim i posebnim urbanističkim i arhitektonskim pravilima za uređenje i prostornu organizaciju naselja, na sljedeći način :

- Izvan zahvata generalnih urbanističkih rješenja (GUR-ova), a u okviru građevinskih područja naselja primjenjivaće se namjena, parcelacija i saobraćajno rješenje iz detaljne razrade ukoliko se PUP-om za predmetni prostor ne definiše drugačije rješenje (precizira da je planirana neka druga namjena ili se rješenje PUP-a kosi sa detaljnom razradom u dijelu saobraćajne i ostale infrastrukture ili režima zaštite);
- Ako postojećim planovima nižeg reda nije predviđena urbanistička parcelacija za postojeće objekte, primjenjivaće se uslovi i smjernice parcelacije za odgovarajući slučaj definisani PUP-om, odnosno GUR-om.
- U okviru zahvata GUR-ova primijenjivaće se planirana namjena površina definisana odgovarajućim GUR-om;
- Na području GUR-ova **iz postojećih planova nižeg reda primijenjivaće se planirana urbanistička parcelacija i regulacija**, samo ukoliko iste nisu u suprotnosti sa rješenjima iz GUR-ova (plan saobraćajne i ostale infrastrukture, režimi zaštite) ;
- Unutar detaljnih razrada u svim zonama stanovanja mogu se izdati urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju primarnog ugostiteljskog objekata za pružanje usluga smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića ili rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta u isti.
- Unutar postojećih detaljnih razrada u svim zonama stanovanja u cilju zadovoljenja zajedničkih potreba stanovništva mogu se izdati urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju stambeno-poslovnih objekata/rekonstrukciju postojećih stambenih u stambeno-poslovne objekte, uz uslov da se radi o djelatnostima koje ne ugrožavaju stanovanje, kao i da stanovanje ostaje dominantna namjena u objektu. U okviru stambeno-poslovnih objekata, poslovanje treba po pravilu planirati na etaži u nivou ulice, a ukoliko se isto javlja na drugim etažama objekta, isto ne smije da ometa konfor stanovanja kao osnovne namjene.
- "Posebna pravila za rekonstrukciju objekata i izgradnju novog objekta na mjestu uklonjenog" data u okviru poglavlja gdje su opšta pravila ovog plana, primjenjuju se i unutar važećih detaljnih razrada, izuzev ukoliko istim nije precizirano drugačije pravilo za isti slučaj.

9.6. SMJERNICE ZA TRETMAN NEFORMALNIH OBJEKATA I NASELJA

Pod postojećim objektima se podrazumjevaju svi zatečeni objekti na terenu čije je stanje dokumentovano na vertikalnim i kosim ortofoto snimcima iz 2018.godine, koji se nalaze na sajtu Ministarstva ekologije, postornog planiranje i urbanizma.

Bespravnim objektom smatra se zgrada ili njeni dijelovi, koji su izgrađeni suprotno propisima kojima je u vrijeme izgradnje bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole.

Postojeći bespravni objekti koji su prekoračili osnovne urbanističke parametre, se mogu legalizovati pod uslovom da:

- Se ne nalaze na području za koje je propisana izrada posebnih studija ili elaborata;
- Se ne nalaze u regulaciji postojećih i planiranih javnih sobračajnica i bitno ne ugrožavaju njihovu trasu;
- Se ne nalaze u koridorima postojeće i planirane komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska infrastruktura, telekomunikaciona infrastruktura);
- Se ne nalaze na lokacijama predviđenim za javnu namjenu;
- Se ne nalazna vodnom zemljištu;
- ni jednim dijelom objekat ne prelazi granice sopstvene katastarske parcele, u suprotnom, potrebno je nadležnom ogranu dostaviti dokaz o vlasništvu na dijelu parcele susjeda, odnosno izvršenoj parcelaciji (original izvod iz katastra na uvid);
- do sopstvene parcele na kojoj je objekat imaju obezbijeđen trajni kolski pristup sa javne saobraćajnice, ukoliko Planom nije definisano drugačije.

Ovje smjernice se primjenjuju i na planske jedinice u okviru kojih se nalaze važeći planski dokumenti detaljne razrade.

Tretman postojećih objekata koji se nalaze na područjima kojima predstoji obaveza izrade posebnih studija i elaborata, definisaće se u okviru ili nakon izrade istih.

Status objekata na državnom/opštinskom zemljištu u skladu sa čl. 163 Zakona o planiranju prostora i izgradnji, ove objekte je moguće legalizovati, ukoliko ispunjavaju ostale uslove za legalizaciju bespravnih objekata koji su definisani u gornjem stavu.

9.1. SMJERNICE ZA PRIMJENU SLIKE GRADA

Primjena slike grada prilikom formiranja urbanističko-tehničkih uslova

Ovdje date slike grada su šire slike, sa ciljem da budu osnova za formiranje uže slike za svaku pojedinačnu lokaciju. Osnovni **elementi slike su forma i materijalizacija**. Formu određuje geometrijska struktura volumena i raspored, vrsta i veličina otvora. Materijalizacija određuje, ne samo vrstu materijala nego njegovu fakturu i boju.

Slika grada se prijenjuje na tri načina.

Prvo - u tradicionalnim ambijentalnim područjima, cjelinama i okruženjima pojedinačnih objekata, (stari grad, istočno i zapadno podgrađe, Rose, Žlijebi i . . .), ne primjenjuju se parametri zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti nego elementi slike grada čine osnovne urbanističko-tehničke uslove za svaki objekat pojedinačno:

1. Položaj – mjesto objekta na parceli i odnos prema susjednim parcelama i objektima – ograničenja udaljenosti i visine.
2. Baza – oblik i veličina osnove objekta.
3. Visina – bez obzira na spratnost i veličinu etaža.
4. Volumen – kompaknost/razuđenost
5. Krov – vodnost/složenost
6. Otvori – vrsta veličina i raspored
7. Materijalizacija – materiali, obrada, boje

Drugo - u ostalim područjima, osnovu urbanističko-tehničkih uslova čine parametri zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti, a elementi slike grada su dopuna osnovnim parametrima.

Treće – izuzetno, kada su u pitanju javni objekti centralnih djelatnosti, ne primjenjuju se parametri zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti nego se urbanističko-tehnički uslovi daju na osnovu funkcionalnih normativa, a elementi slike grada su preporuke projektantima. Poželjno je da se do idejnih rješenja za ove objekte dolazi putem konkursa.

Prva slika grada – stari grad

Stari grad je organska cjelina organskih djelova (građevina).

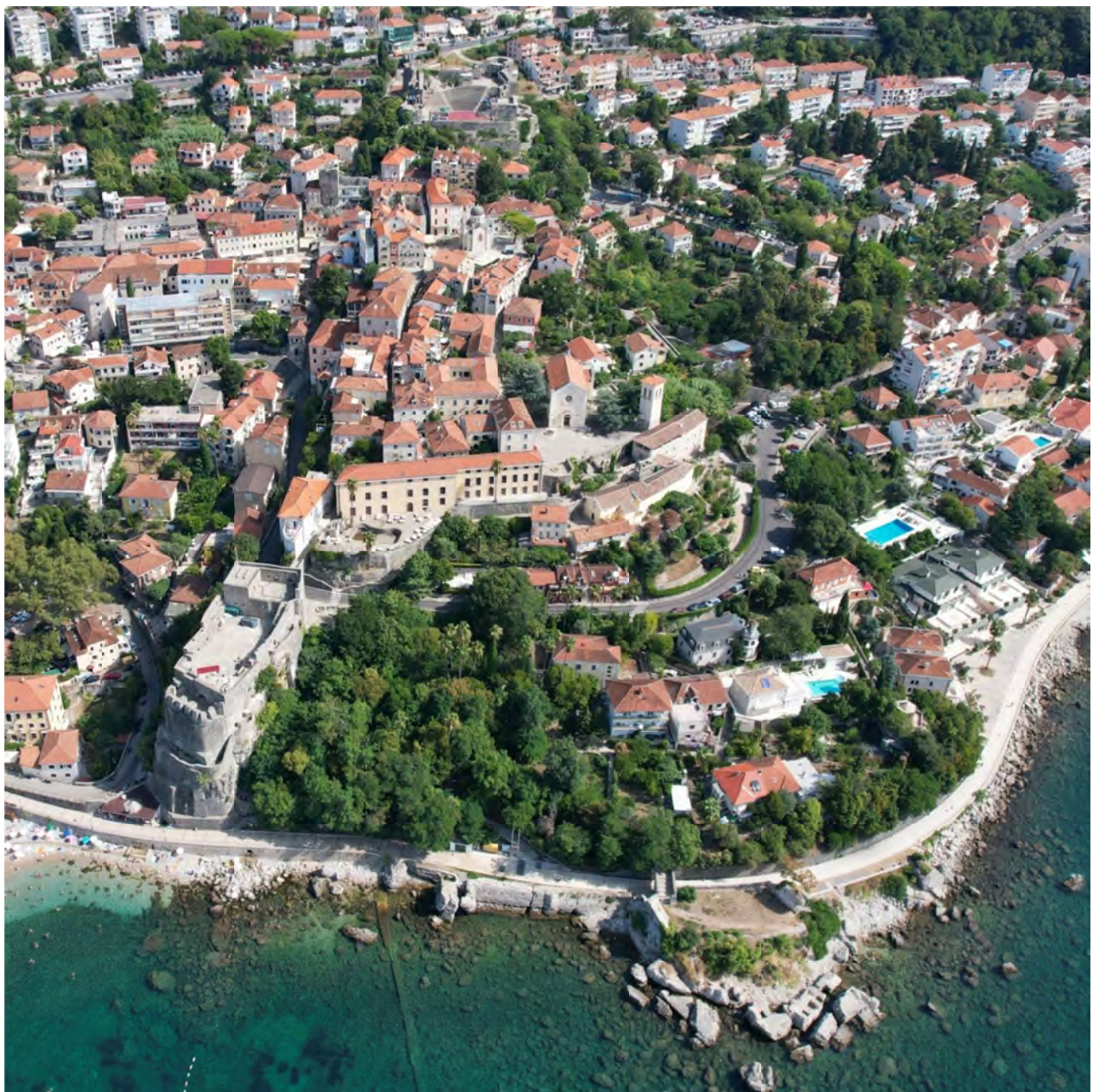
Regulacija se vezuje za ulice i trgove.

Indeks zauzetosti – do 1,0. Indeks izgrađenosti – 3,0 do 4,0. Spratnost – P (S) +2 do 3-izuzetno kao potkrovlje sa niskim nazitkom

Krov - viševodan – složen, pretežno četvorovodan.

Oblikovni tip – uglavnom tradicionalni, nekad akademski. Interpolacije, dogradnje i nadgradnje – kao interpretacija prvenstveno tradicionalnog, ili akademskog tipa ukoliko to nalaže okruženje.

Izuzetno odstupanje od navedenog – isključivo putem konkursa.



Druga slika grada – istočno i zapadno podgrađe

Istočno i zapadno podgrađe su organske cjeline pretežno organskih djelova (građevina).

Regulacija se vezuje za ulice i trgove.

Indeks zauzetosti – 0,4 do 0,8 negdje i do 1,0. Indeks izgrađenosti – 2,0 do 4,0 rijetko 5. Spratnost – P (S) +2 do 3 (izuzetno kao potkrovlje sa niskim nazitkom ili sprat u sklopu grupacija stambenih zgrada)

Krov - viševodan – složen, pretežno četvorovodni.

Oblikovni tip – uglavnom tradicionalni, nekad akademski. Interpolacije, dogradnje i nadgradnje – kao interpretacija prvenstveno akademskog, ili tradicionalnog tipa ukoliko to nalaže okruženje.

Izuzetno odstupanje od navedenog – isključivo putem konkursa.



Druga slika grada – istočno i zapadno podgrađe – posebno Njegoševa ulica

Ova se odrednica odnosi na kolsko-pješački dio Njegoševe ulice: od bifea „Beograd“ do stepeništa u Risanskoj ulici.

Regulacija se vezuje za ulicu. Oblikovni koncept se zasniva na formiranju uličnog fronta – niza zgrada sa sjeverne strane i pojedinačnih objekata sa pješačkim i zelenim površinama sa južne strane?

Indeks zauzetosti – 0,4 do 0,8 negdje i do 1,0. Indeks izgrađenosti – 1,0 do 3,0 rijetko 4. Spratnost – P (S) +2 do 3 (izuzetno kao potkrovlje sa niskim nazitkom ili sprat u sklopu grupacija stambenih zgrada)

Krov - viševodan – složen, pretežno četvorovodni.

Oblikovni tip – uglavnom akademski, nekad tradicionalni. Interpolacije, dogradnje i nadgradnje – kao interpretacija prvenstveno akademskog, ili tradicionalnog tipa ukoliko to nalaže okruženje.

Izuzetno odstupanje od navedenog – isključivo putem konkursa.



Treća slika grada – grupacije solitera

Tri grupacije na Toploj, jedna iznad autobuske, dvije na Savini i jedna u Igalu su planske cjeline planskih djelova (građevina).

Regulacija se vezuje za unutrašnji raspored grupacije.

Indeks zauzetosti – 0,4 do 0,5. Indeks izgrađenosti – 2,0 do 4,0 rijetko 5. Spratnost – P (S) + 6 do 12

Krov – ravan, nakon rekonstrukcije može biti kos.

Oblikovni tip – savremen – kasna moderna. Interpolacije, dogradnje i nadgradnje – uz uslov poštovanja pravila položaja na parceli, kapaciteta parkinga i zelenila, oblikovno u skladu sa osnovnim objektom uz moguću tradicionalnu interpretaciju pojedinih elemenata.



Četvrta slika grada – grupacije stambenih zgrada

Nekoliko je grupacija stambenih zgrada preostalih iz socijalističkog vremena – Gomila, Crveni krst, iznad autobuske, u istočnom podgrađu, na Savini . . . su planske cjeline planskih djelova (građevina).

Regulacija se vezuje za ulicu ili unutrašnji raspored grupacije.

Postojeći indeks zauzetosti – 0,4 do 0,5. Indeks izgrađenosti – 1,0 do 3,0. Spratnost – P (S) + 6 do 12

Krov – kos ili ravan, nakon rekonstrukcije može promijeniti oblik radi uklapanja u okolinu.

Oblikovni tip – savremen – kasna moderna. Interpolacije, dogradnje i nadgradnje – uz uslov poštovanja pravila položaja na parceli, visine okolnih objekata, kapaciteta parkinga i zelenila, oblikovno u skladu sa osnovnim objektom uz tradicionalnu interpretaciju pojedinih elemenata.



Peta slika grada – manje stambene zgrade

Čest slučaj u gradskom tkivu Herceg-Novog, pogotovo zadnjih tridesetak godina. Uglavnom se radi o zgradama sa stanovima za tržište. Obično nastaju kroz rekonstrukciju (dogradnju i nadgradnju) porodičnih kuća. U postojećem stanju radi se o pretežno planskim objektima u djelimično organskim, a djelimično planskim cjelinama. Ovo je najviše tražen tip građevine od zemljotresa pa do danas.

Regulacija se vezuje uglavnom za ulicu.

Indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost – odgovara stanovanju srednjih gustina.

Krov – kos, rjeđe ravan , nakon rekonstrukcije treba ga prilagoditi okruženju.

Oblikovni tip – savremen uz obilnu primjenu imitacija tradicionalnih oblikovnih elemenata. U postojećem stanju, ove imitacije su često neuspješne, nekad groteskne. Interpolacije, dogradnje i nadgradnje – uz uslov poštovanja pravila položaja na parceli, visine okolnih objekata, kapaciteta parkinga i zelenila, oblikovno u skladu sa osnovnim objektom uz interpretaciju pojedinih tradicionalnih elemenata.





Šesta slika grada – porodične kuće

Pod porodičnom kućom podrazumijeva se stambeni objekat za stanovanje jedne – do dvije porodice, eventualno tri. Čest slučaj u gradskom tkivu Herceg-Novog. U postojećem stanju radi se o pretežno planskim objektima u djelimično organskim, a djelimično planskim cjelinama.

Regulacija se vezuje uglavnom za ulicu.

Indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost– odgovara stanovanju malih gustina.

Krov – kos, rjeđe ravan , nakon rekonstrukcije treba ga prilagoditi okruženju.

Oblikovni tip – savremen, nekad uz primjenu imitacija tradicionalnih oblikovnih elemenata. Interpolacije, dogradnje i nadgradnje – uz uslov poštovanja pravila položaja na parceli, visine okolnih objekata, kapaciteta parkinga i zelenila, oblikovno u skladu sa osnovnim objektom uz interpretaciju pojedinih tradicionalnih elemenata.





Sedma slika grada – seoska kuća

Pod seoskom kućom podrazumijeva se stambeni objekat za stanovanje jedne – do dvije porodice, eventualno tri. Po arhitektonskoj morfologiji pripada osnovnom tradicionalnom tipu. Često se grupiše sa sličnim, privrednim ili pomoćnim objektima. U postojećem stanju radi se o pretežno organskim objektima u organskim cjelinama.

Regulacija se vezuje uglavnom za prilazni put.

Indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost– odgovara stanovanju malih gustina.

Krov – kos, rjeđe ravan , nakon rekonstrukcije treba ga prilagoditi okruženju.

Oblikovni tip – tradicionalan, izuzetno savremen (ako u okruženju nema objekata) ali uz primjenu (interpretaciju) tradicionalnih oblikovnih elemenata. Interpolacije, dogradnje i nadgradnje – uz uslov poštovanja pravila položaja na parceli, visine okolnih objekata, kapaciteta parkinga i zelenila.





Poseban problem – miješane grupacije stambenih zgrada i porodičnih kuća

Veoma čest slučaj u gradskom tkivu Herceg-Novog. U istom bloku nalaze se stambene zgrade, porodične kuće, soliteri, poslovni objekti. Predmet ove analize je mogućnost uklapanja raznih objekata različitih oblikovnih osobina u vizuelno jedinstvenu – usklađenu cjelinu. U postojećem stanju radi se o pretežno planskim objektima u djelimično organskim, a djelimično planskim cjelinama.

Regulacija se vezuje za ulicu ili unutrašnji raspored grupacije.

Indeks rađenosti, zauzetosti, spratnost – prema vrstama pojedinačnih objekata.

Krov – na zgradama pretežno ravan, na kućama pretežno kos.

Oblikovni tip – savremen – kasna moderna, tradicionalni formalizam. Prilikom interpolacije, dogradnje i nadgradnje poželjno je uklapanje u cjelinu promjenom vrste krova i bojom fasade – uz uslov poštovanje pravila položaja na parceli, visine okolnih objekata, kapaciteta parkinga i zelenila, oblikovno u skladu sa osnovnim objektom uz moguću interpretaciju pojedinih tradicionalnu elemenata.

