

OBRAĐIVAČ:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE

SEKTOR 5

OPŠTINA HERCEG NOVI



Podgorica, septembar 2018.

**IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE
SEKTOR 5
Opština Herceg Novi**

Faza: Koncept planskog rješenja

R A D N I T I M

- 1. Urbanizam**
Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.
- 2. Saobraćajna infrastruktura**
Sandra Arović Kovačević, dipl.ing.gradj.
- 3. Hidrotehnička infrastruktura**
Zdenka Ivanović, dipl.ing.gradj.
- 4. Energetska infrastruktura**
Milanko Džuver, dipl.ing.el.
- 5. Elektronske komunikacije**
Ratko Vujović, dipl.ing.el.
- 6. Pejzažna arhitektura**
Snezana Laban , dipl.ing.pejz.arh.
- 7. Demografska i ekonomsko tržišna projekcija**
Zorica Babić, d.ecc.
- 8. Tehnička obrada, GIS**
Miroslav Vuković, inž. rač.
- 9. Predstavnik opštine Herceg Novi**
Ranko Kovačević, dipl.ing.arh.

Rukovodilac izrade ID DSL Sektor 5

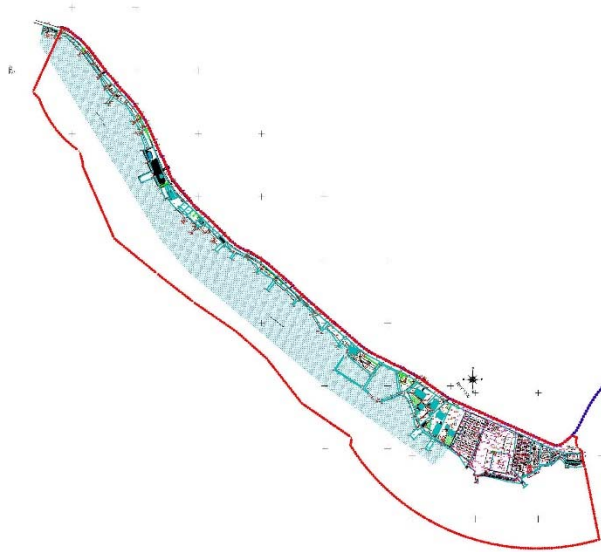
Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.

Podgorica, septembar 2018.

KONCEPT PLANSKOG RJEŠENJA ID DSL SEKTOR 5 – ZONA A

Uvodni dio

- Izmjene I dopune DSL Sektor 5 se rade u skladu sa članom 218 Zakona o planiranju prostora I izgradnji objekata (SL.list CG broj 64-17), a na osnovu:
 - Odluke o izradi Izmjena i dopuna DSL Sektor 5;
 - Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna DSL Sektor 5;
 - Odluke o određivanju rukovodioca izrade Izmjena i dopuna DSL Sektor 5.
- Područje planskog dokumenta pripada priobalnom području Opštine Herceg Novi, i obuhvata dio naselja Kumbor.
- U skladu sa smjernicama PPPN Morsko dobro, za predmetno područje je 2013 godine usvojena DSL Sektor 5. Zahvat DSL je podijeljen na 4 zone – A, B, C, D. Zona B obuhvata kompleks Porto Novi za koji su dva puta radjene Izmjene I dopune DSL, 2014 I 2018 godine.
- Predmet ovih izmjena I dopuna DSL je zona A, a površina zahvata prema Odluci o izradi plana iznosi **cca 3.6 ha na kopnu**.



Granica zhvata ID DSL Sektor 5

- Inicijativu za izradu izmjena I dopuna DSL podnijele su Carine d.o.o. čije parcele se nalaze u obuhvatu zone A, sa zahtjevom da se kroz izradu novog planskog rješenja preispita mogućnost povećanja urbanističkih parametara na parcelama u njihovom vlasništvu. Takođe, iste zahtjeve su uputili I vlasnici preostalih placeva u okviru zone A.
- Izmjene I dopune DSL se rade za period do donošenja Plana generalne regulacije.
- Zahvat ID DSL obuhvata uski priobalni pojas, koji se proteže od obale Mora do najvišojije kote 4.98 m.n.v. Granica zahvata se poklapa sa granicom važeće DSL iz 2013 godine.



- Cilj izrade ID DSL je preispitivanje definisanih urbanističkih parametara, uz uvažavanje smjernica plana višeg reda – Prostornog plana posebne namjene za obalno područje, kao i svih mjera zaštite na ovom prostoru.

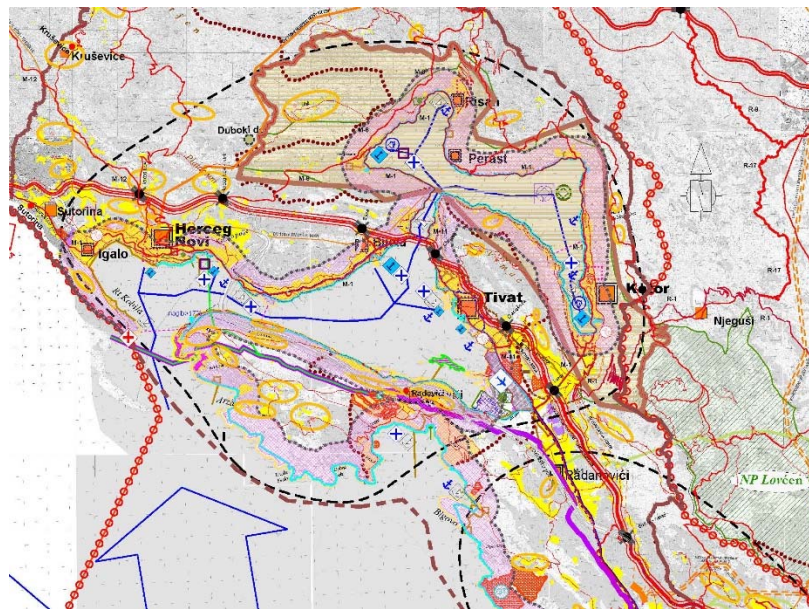
Planski osnov za izradu planskog dokumenta

- Planski osnov za izradu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije Sektor 5 sadržan je u **Prostornom planu područja posebne namjene za Obalno područje CG (2018g.)**

Izvod iz tekstualnog dijela PPPN:

“Morsko dobro se koristi u skladu sa njegovom prirodom, prihvatnim kapacitetom i namjenom, na način kojim se spriječi njegovo ugrožavanje. Uživa posebnu zaštitu u cilju održivog razvoja i integralnog upravljanja, obezbjeđenja slobodnog pristupa morskoj obali, očuvanja specifičnih obalnih ekosistema, zaštite prirodnih i kulturnih dobara, pejzaža i geomorfoloških oblika, ublažavanja i /ili prječavanja uticaja prirodnih rizika i klimatskih promjena, usklađenosti javnih i privatnih inicijativa a prirodom, prihvatnim kapacitetom sredine i namjenom morskog dobra.

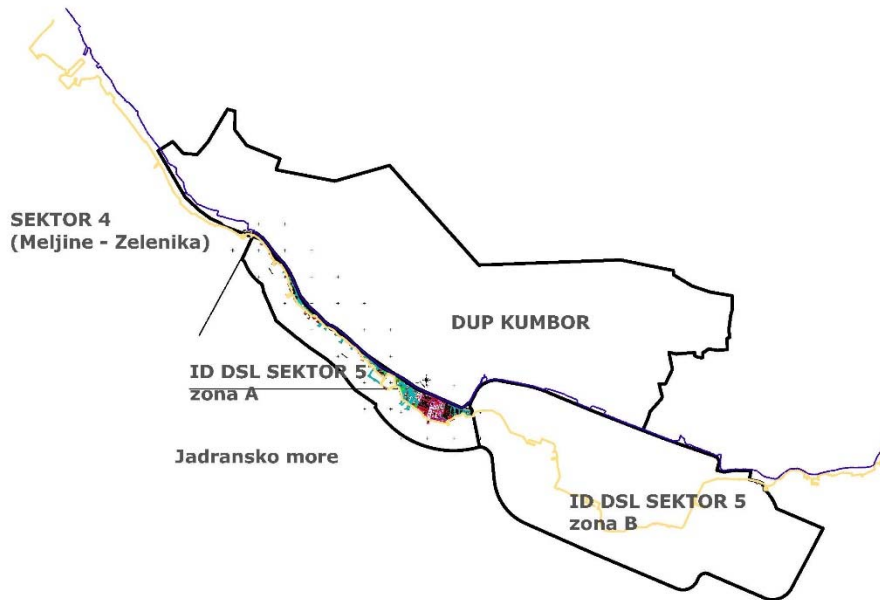
Uski obalni pojas. 100m od obalne linije, predstavlja područje posebnih vrijednosti, ujedno i najatraktivnije područje, pa stoga i kriterijumi javnog interesa moraju imati prioritet u planiranju daljeg razvoja.



Izvod iz PPPN OP

U zoni obalnog odmaka:

- neophodno je obezbijediti slobodan pristup obali kao prirodnom dobru i javno korišćenje, kao i prolaz uz obalu. Pri tome se mora voditi racuna da pristup obali ne narušava jedinstvene turističke komplekse i cjeline;
 - neophodno je obezbijediti javni interes u korišćenju morskog dobra;
 - neophodno je ocuvati prirodne plaže i obalne šume i podsticati prirodnu obnovu šuma i autohtone vegetacije;
 - ne može se planirati gradnja pojedinačnih objekata ili više objekata, osim objekata koji su funkcionalno povezani sa morem ili morskom obalom i objekata od javnog interesa (izgradnja objekata javne namjene i uređenje javnih površina), infrastrukturnih objekata i objekata koji zahtijevaju smještaj na obali kao što su brodogradilišta, luke i sl.
 - luke nautičkog turizma planiraju se u naseljima i izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja.”
- Područje zahvata ID DSL neposredno kontaktira sa područjima sledećih planskih dokumentata:
 - DUP Kumbor (2013) – sa sjevera;
 - ID DSL Sektor 5 - zona B (2018) – sa istoka;
 - GUR Zelenika /PUP Herceg Novi (Predlog plana 2018) – sa zapada;
 - Jadransko more – sa juga.



Kontaktne zone

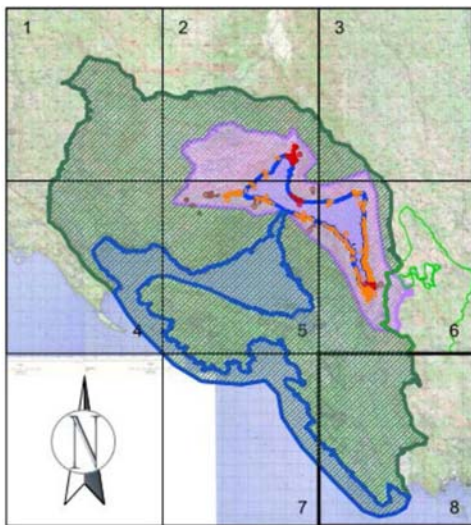
- Područje zahvata ID DSL Sektor 5 je atraktivan, djelimično izgrađen prostor. Izgrađenu strukturu čine objekti stambene i mješovite namjene, novi turistički objekat koji još uvijek nije u funkciji i nekoliko privremenih objekata ugostiteljske namjene. U zahvatu su evidentirane pješčane i betonirane plaže, ponte, objekti za rekreaciju, uređeni park i pojedinačna stabla uz gradsku saobraćajnicu. U zaledju zone zahvata je formirana struktura objekata stanovanja i mješovite namjene male i srednje gustine stanovanja, koji pripadaju zahvatu DUP-a Kumbor.

- Zahvat predmetnog plana se u cjelosti nalazi u okviru Zaštićene okoline Prirodnog I kulturno – istorijskog područja Kotora (buffer zona).
Zaštita, upravljanje I posebne mjere očuvanja prirodnog I kulturno istorijskog područja Kotora definisane su posebnim Zakonom.

Ciljevi zaštite utvrđeni Zakonom su:

- 1) očuvanje izuzetne univerzalne vrijednosti;
- 2) trajno očuvanje autentičnih prirodnih, istorijskih, urbanističko-arhitektonskih, ambijentalnih, umjetničkih, estetskih i pejzažnih vrijednosti;
- 3) obezbjeđivanje uslova za održivi razvoj i korištenje;
- 4) prezentacija i stručna i naučna valorizacija baštine.

Proceduru sprovođenja procjene uticaja planskog rješenja na baštinu će sprovesti nadležna institucija za zaštitu kulturnih dobara.



Zahvat Prirodno i kulturno istorijskog područja Kotora

Koncept organizacije prostora

- Odabrani model prostorne organizacije Izmjena i dopuna DSL zasnovan je na podršci, u smislu očuvanja osnovnih konceptijskih postavki i prostorne organizacije usvojene u važećem DSL Sektor 5 iz 2013 g.
- Planskim rješenjem je predviđeno uredjenje prostora , rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih objekata.

Osnovne konceptijske postavke bazirane su na sledećim polaznim principima:

- Izgradnja novih hotelskih objekata visoke kategorije , koji će činiti nadopunu turističkih kapaciteta kompleksa Porto Novi;
- Omogućavanje rekonstrukcije u smislu dogradnje stambenih objekata, u kojima će se obezbijediti novi kapaciteti komplementarnog turističkog smještaja;
- Uredjenje lokacije za sport I rekreaciju , u okviru koje je organizovan boćarski klub, bazen u moru za sportove na vodi I kupalište sa pratećim objektom;
- Izgradnja novih ugostiteljskih objekata;
- Uredjenje kupališta sa betoniranim I pješčanim plažama, pontama I pratećim sadržajima;
- Izgradnja šetališta Lungo Mare, koje će omogućiti pješačku vezu sa kontaktnim područjima kompleksom Porto Novi sa jedne, I naselje Zelenika sa druge strane;

IZMJENE I DOPUNE DSL SEKTOR 5 zona A

- Rekonstrukcija postojeće I izgradnja novih luka nautičkog turizma manjeg kapaciteta;
 - Sanacija postojećih zelenih površina I stabala;
 - Rekonstrukcija pristupne saobraćajnice , u okviru koje će biti formirana trasa biciklističke staze Euro Velo 8.
- Izgradjene površine u zahvatu ID DSL su:
 - MN - površine za mješovite namjene;
 - T - površine za turizam: T1- hotel, T2-turističko naselje, TU - ugostiteljstvo; L – nautički turizam;
 - SR - površine za sport I rekreaciju;
 - DUK - djelimično uređeno kupalište;
 - Ponte;
 - OP - obalno šetalište – Lungo Mare;
 - Površine za pješačku, saobraćajnu I tehničku infrastrukturu;
 - Neizgradjene površine su:
 - Ostale prirodne površine – pješčane plaže;
 - PUJ - zelene površine.
 - Formirane su urbanističke parcele sledeće namjene površina I objekata:

broj UP	povrsina UP	namjena	post. pod obj. (m2)	post. BGP (m2)	index zauzet.	pod objektom (m2)	spratn.	index izgradj.	BGP (m2)
1	524	Luka NT	32	64	0.06	32	1 etaže	0.12	64
2	166	DUK							
3	1548	T2	574	1148	0.4	574	2 etaže	0.8	1148
4	474	Luka NT							
5	80	PUJ							
6	140	TU			0.4	56	1 etaža	0.4	56
7	324	TU			0.4	130		0.4	130
8	826	DUK							
9	2654	SR	100	100	0.1	265	1 etaža	0.1	265
10	335	Luka NT							
11	502	PUJ							
12	1078	MN	319	957	0.4	431	3 et.	1	1078
13	869	MN	160	160	0.4	347	3 et.	1	869
14	1211	MN	296	592	0.4	484	3 et.	1	1211
15	1535	T1	120	120	0.5	767	4 etaže	1.6	2456
16	6690	T1			0.5	3345	6 etaža	2	13380
17	1418	T1			0.5	709	4 etaže	1.6	2269
18	2157	DUK							
19	730	MN	213	581	0.4	292	3 et.	1	730
20	469	MN	126	252	0.4	187	3 et.	1	469
21	234	MN	68	136	0.4	94	3 et.	1	234
22	269	TU			0.4	108	1 etaža	0.4	108

- Ukupan broj urbanističkih parcela u okviru zahvata plana iznosi 22. Rekonstrukcija I izgradnja objekata je predviđena na 14 urbanističkih parcela, dok je na ostalim urbanističkim parcelama predviđeno uređenje kupališta, izgradnja privezišta, sanacija postojećeg parka, izgradnja šetališta I novih zelenih površina;
- Na urbanističkim parcelama 2, 8 I 18 su planirana 3 djelimično uređena kupališta. Prilaz kupalištima je obezbijedjen sa pješačke komunikacije Lungo Mare. Intervencije na ovim površinama će se izvoditi u skladu sa smjernicama za uređenje kupališta.
- Ukupna planirana površina pod objektom u zoni zahvata iznosi 7.821m², bruto građevinska površina 24.467m². U odnosu na rješenje iz važeće DSL, zauzetost površine zahvata je povećana za 18%, dok je izgradjenost površine zahvata povećana za 93%. Veliko povećanje izgradjenih površina je predloženo uvažavajući smjernice plana višeg reda, PPPN za Obalno područje, kojim je, u odnosu na ranije važeći PPPN za Morsko dobro, predviđeno povećanje parametara za izgradnju turističkih hotelskih objekata:

“U turističkim zonama T1 unutar zaštićenih cjelina (UNESCO), za novu gradnju unutar naselja mogu se primjeniti sledeći parametri:

- | | | |
|----------------------------------|----|------|
| - Najveća dopuštena zauzetost | T1 | <50% |
| - Najveća dopuštena izgradjenost | T1 | <2.” |

- Saobraćajni pristup zoni zahvata je obezbijedjen preko gradske koske saobraćajnice koja se priključuje na Magistralni put Tivat – Herceg Novi. Koncept planskog rješenja saobraćajne I tehničke infrastrukture je usaglašen sa rješenjima kontaktnih zona, i uslovima nadležnih javnih preduzeća.