

101-546/1

21.02 2017 god.

Na osnovu člana 53a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) Ministarstvo održivog razvoja i turizma i "AZMONT Investments" d.o.o. Herceg Novi i Carine d.o.o. Herceg Novi (u daljem tekstu: potpisnici sporazuma), zaključili su

## SPORAZUM O IZRADI IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5"

### Član 1

Predmet ovog sporazuma je izrada Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Sektor 5" (u daljem tekstu Izmjene i dopune DSL) po skraćenom postupku.

### Član 2

Potpisnici sporazuma, saglasni su da:

- 1) Izmjene i dopune DSL obuhvataju prostor od cca 26 h;
- 2) postoji saglasnost zainteresovanih korisnika prostora u pogledu imovinsko – pravnih odnosa;
- 3) su Izmjene i dopune DSL u skladu sa Prostornim planom područja posebne namjene za morsko dobro, kao planom šire teritorijalne cjeline;
- 4) parametri postojećeg planskog dokumenta Državne studije lokacije „Sektor 5“ („Službeni list CG“, br. 50/12, 60/12 i 28/14) se bitno ne mijenjaju;
- 5) povećavaju se kapaciteti objekata od opšteg interesa.

### Član 3

Potpisnici sporazuma saglasni su da će obrađivač Izmjena i dopuna DSL biti CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o. Podgorica, koji je izradio Plan čije se izmjene i dopune vrše.

### Član 4

Potpisnici sporazuma saglasni su da će cjelokupna finansijska sredstva za izradu Izmjena i dopuna DSL obezbjediti "AZMONT Investments" d.o.o. Herceg Novi i Carine d.o.o. Herceg Novi.

### Član 5

Ovaj sporazum stupa na snagu danom potpisivanja, a primjenjivaće se nakon davanja saglasnosti od strane Vlade Crne Gore.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma  
Pavle Radulović, ministar

Broj 101-546/1  
Podgorica 21.02.2017



"AZMONT Investments" d.o.o.

Carine d.o.o.



## **P R E D L O G**

Na osnovu čl. 31 i 53a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) i člana 3 Uredbe o proceduri izrade i donošenja planskog dokumenta po skraćenom postupku ("Službeni list CG", broj 40/13) Vlada Crne Gore na sjednici od ..... 2017. godine, donijela je

### **ODLUKU**

#### **O IZRADI IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5"**

##### **Član 1**

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Sektor 5" (u daljem tekstu: Izmjene i dopune DSL).

Izmjene i dopune DSL predstavljaju planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unaprjeđivanje područja iz stava 1 ovog člana.

##### **Član 2**

Izmjene i dopune DSL se rade za prostor obuhvaćen Izmjenama i dopunama Državne studije lokacije „Sektor 5“ (za dio bivše kasarne Orijski bataljon) ("Službeni list CG", broj 28/14), kao i dio prostora obuhvaćenog Državnom studijom lokacije „Sektor 5“ – Kumbor ("Službeni list CG", br. 50/12 i 60/12) u Opštini Herceg Novi.

Obuhvat Izmjena i dopuna DSL je cca 26 ha i dat je u grafičkom prilogu koji je sastavni dio ove odluke.

##### **Član 3**

Sredstva potrebna za izradu Izmjena i dopuna DSL obezbijediće Azmont investments d.o.o. Herceg Novi i Carine d.o.o. Herceg Novi.

##### **Član 4**

Rok za izradu Izmjena i dopuna DSL je 30 dana, od dana zaključivanja ugovora između nosioca pripremnih poslova i obrađivača plana CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o. iz Podgorice.

##### **Član 5**

Izmjene i dopune DSL donose se za period do 2020. godine.

##### **Član 6**

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju Izmjena i dopuna DSL je Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

## Član 7

Izmjene i dopune DSL izrađuju se na osnovu Programskog zadatka koji je dat u prilogu ove odluke i čini njen sastavni dio.

## Član 8

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: \_\_\_\_\_  
Podgorica, \_\_\_\_\_ 2017. godine

VLADA CRNE GORE

**Predsjednik,**  
Duško Marković

## **PROGRAMSKI ZADATAK**

### **ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5"**

#### **Uvodne napomene**

Azmont investments d.o.o. iz Herceg Novog posjeduje pravo zakupa na zemljištu označenom katastarskom parcelom broj 674/1 KO Kumbor, stečenom po osnovu Ugovora o dugoročnom zakupu lokacije kasarne "Orijenski bataljon" Kumbor, zaključenog između Vlade Crne Gore i Državne naftne kompanije Republike Azerbejdžan, dana 10.07.2012. godine i Ugovora o ustupanju Ugovora o zakupu, zaključenog između Državne naftne kompanije Republike Azerbejdžan i Azmont investments d.o.o. iz Herceg Novog, dana 05.12.2012. godine.

Proces izgradnje objekata u okviru projekta "Porto Novi" radi se paralelno sa procesom izrade tehničke dokumentacije za naredne objekte koji su planirani za gradnju. Kroz ove interaktivne procese ukazala se potreba za unaprjeđenjem infrastrukturnih rješenja, kao i rješavanjem nekih neusaglašenosti koje su evidentirane na samom terenu.

Shodno navedenom Azmont investments d.o.o. Herceg Novi je, u skladu sa članom 53a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), podnio inicijativu za izradu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Sektor 5" (u daljem tekstu: Izmjene i dopune DSL), po skraćenom postupku.

Inicijativu za izradu izmjena i dopuna DSL su podnijele i Carine d.o.o. čije parcele se nalaze u neposrenoj blizini Azmont investments d.o.o.

Na osnovu podnesenih inicijativa br. 104-1537/6-2016 od 26.01.2017. godine i 101-1537/7-2016 od 30.01.2017. godine, Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Investitori - Azmont investments d.o.o. Herceg Novi i Carine d.o.o. Herceg Novi su zaključili Sporazum o izradi Izmjena i dopuna DSL, na koji je Vlada dala saglasnost.

#### **I. PRAVNI OSNOV**

Pravni osnov za donošenje Odluke o izradi Izmjena i dopuna DSL "Sektor 5" sadržan je u članu 31 i 53a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i članu 3 Uredbe o proceduri izrade i donošenju planskog dokumenta po skraćenom postupku ("Službeni list CG", broj 40/13).

Pri izradi DSL, pored Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata potrebno je voditi računa i o usaglašenosti sa Zakonom o turizmu ("Službeni list CG", br. 61/10 i 31/14).

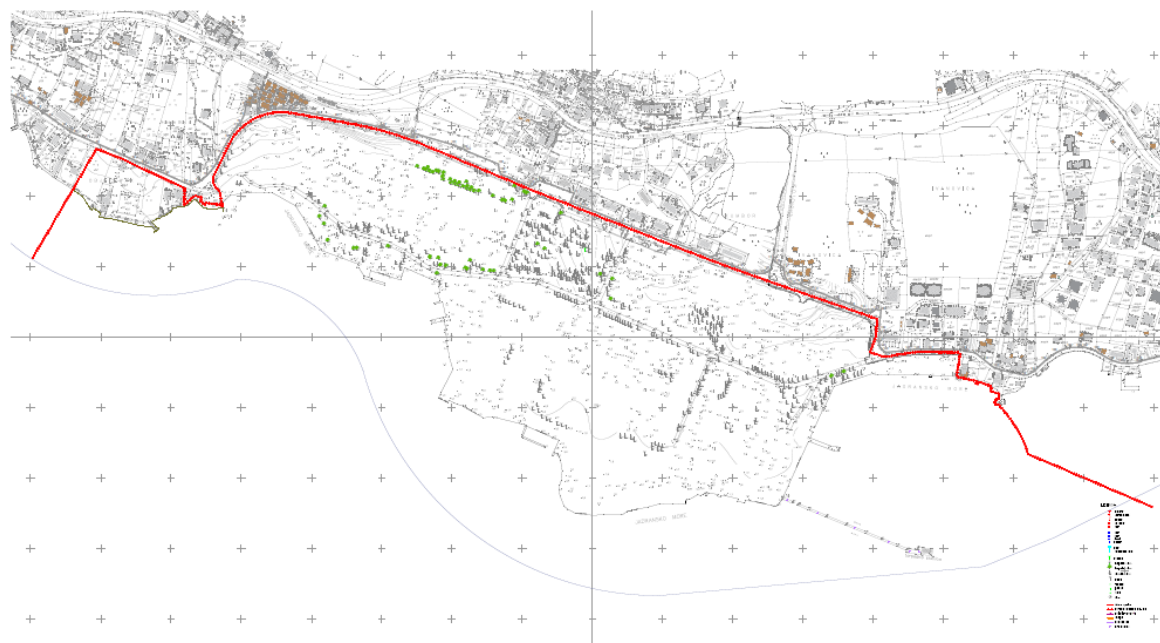
Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi Izmjena i dopuna DSL.

## II. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Obuhvat Izmjena i dopuna DSL je cca 26 ha.

Orientacioni obuhvat DSL dat je na slici br.1.

*Slika br.1: Orientacioni obuhvat DSL*



## III. METODOLOGIJA

U postupku izrade izmjena i dopuna DSL treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPPN MD i deklariranih razvojnih opredjeljenja sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- ugrađivanje mjera iz Protokola o integralnom upravljanju obalnim područjem;
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije i dokumentacije čija je izrada u toku (relevantni planovi, strategije i projekti);
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- anketu korisnika prostora;
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

## IV. PROSTORNI MODEL

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

- A. SADRŽAJI U PROSTORU I MJERE ZAŠTITE;
- B. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA;
- C. PEJZAŽNA ARHITEKTURA;

- D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA;
- E. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA, i
- F. EKONOMSKA ANALIZA I FAZE REALIZACIJE.
- A. SADRŽAJI U PROSTORU I MJERE ZAŠTITE

Izmjene i dopune DSL se rade za prostor obuhvaćen Izmjenama i dopunama Državne studije lokacije „Sektor 5“ (za dio bivše kasarne Orijenški bataljon) ("Službeni list CG", broj 28/14), kao i dio prostora obuhvaćenog Državnom studijom lokacije „Sektor 5“ – Kumbor ("Službeni list CG", br. 50/12 i 60/12).

Kroz izradu Izmjena i dopuna DSL potrebno je preispitati postojeća planska rješenja naročito u dijelu parcelacije, kao i otkloniti neusaglašenosti koje su evidentirane između plana i stanja na terenu.

Takođe, potrebno je obezbijediti planske pretpostavke za unaprjeđenje infrastrukturnih rješenja u dijelu definisanja koridora prateće infrastrukture, prilagođavanja plana unaprijeđenom tehničkom rješenju i sl.

## B. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Primarni saobraćaj rješavati prema smjernicama Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro, važeće planske dokumentacije opštine Herceg Novi, uz maksimalno poštovanje postojeće saobraćajne mreže.

Saobraćaj unutar planskog zahvata rješavati što racionalnije i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom. Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponuđenim urbanističkim rješenjima i namjenama.

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

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovim Izmjenama i dopunama DSL, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u, u skladu sa propisima.

Planirati funkcionalnu hidrantsku mrežu i protivpožarni sistem, kao i javnu rasvjetu.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje utvrde nadležni organi.

Potrebno je uraditi procjenu potrebnih ulaganja na opremanju građevinskog zemljišta ponaosob za svaku vrstu tehničke infrastrukture.

## C. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

Kroz DSL treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara u skladu sa tradicionalnim rješenjima;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- linijsko zelenilo duž svih javnih komunikacija, u zonama trgova, skverova i pjaceta te u zoni neposredno uz more (lungo mare);
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice i uslove u vezi navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite prirode.

#### D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA

Za početak izrade DSL neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. Plan raditi u digitalnom obliku.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena.

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na ažurnoj geodetskoj podlozi. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti dat na svim grafičkim priložima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele.

#### E. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

DSL, shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele...);
- indekse izgrađenosti i zauzetosti;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- građevinske 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 i sl.

Imajući u vidu atraktivne predjele koje tretira ova državna studija lokacije potrebno je posebnu pažnju posvetiti održivom urbanističkom oblikovanju prostora i unaprjeđenju identiteta

pojedinih zona i prostora u cjelini, klimatskim promjenama, zelenoj gradnji, kao i adaptivnim, fleksibilnim i integralnim instrumentima za arhitektonsko oblikovanje planiranih sadržaja.

Prostor planirati na način da budući sadržaji predstavljaju jedinstvenu urbanističko-arhitektonsku cjelinu, a istovremeno budu u saglasju sa okruženjem i stečenom urbanom matricom. Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog, modernog sa druge strane, sastavni je subjekt svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja objekata u zahvatu predmetne studije lokacije. U tom smislu neophodno je postovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja oličene u:

- jednostavnosti proporcije i forme,
- prilagođenosti forme objekata topografiji terena,
- prilagođenosti klimatskim uslovima,
- upotrebi autohtonih materijala i vegetacije,
- odnosu objekta i parcele prema okruženju odnosno predjelu,
- odnosu prema lokalnoj tradiciji i posebnostima.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu, kako autohtonih elemenata, tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Potrebno je da se oko 30% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata.

Potrebno je pripremiti separat sa preciznim urbanističko-tehničkim uslovima u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata i smjernicama za arhitekturu objekata sa elementima za oblikovanje objekata (tip objekta, fasade, mogući materijali, elementi krova i dr.). Smjernice treba da obezbijede identitet i prepoznatljivost vizuelnih svojstava planiranog prostora, kao jedinstvene cjeline.

## F. EKONOMSKA ANALIZA I FAZE REALIZACIJE

Posebnom ekonomskom analizom treba:

- dati procjenu ekonomskih i tržišnih trendova koji su od posebnog značaja za odabir planiranog rješenja;
- dati obrazloženje odabira optimalnog (planom predviđenog) rješenja;
- obezbijediti planersko dokazivanje ekonomske i tržišne opravdanosti planskog rješenja;
- dati rezime ključnih ekonomskih i socijalnih pitanja i uticaja koji proističu iz različitih scenarija izgradnje (uticaj na ekonomske pokazatelje – zaposlenost i direktne javne prihode uzrokovane ovom investicijom);
- utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, potencijalna osjetljiva socio-ekonomska pitanja i prilike koje se ukazuju, kao što je očuvanje i/ili unapređenje zaštićenih lokacija;
- procijeniti investicionu vrijednost objekata, naročito vrijednost infrastrukturnih rješenja i opremanja građevinskog zemljišta, te ekonomsko-finansijske implikacije i društvenu korisnost potencijala koji proizilaze iz predmetnog plana.

Izradom DSL potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa da se na osnovu tržišnih uslova cjeline mogu odvojeno realizovati, pa samim tim treba i da budu



regulaciono definisane. Predložene faze realizacije obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

## V. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

Obim i nivo obrade DSL treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

DSL sadrži, naročito:

- izvod iz prostornog plana posebne namjene i planske dokumentacije na predmetnom području;
- granice područja za koje se donosi;
- ocjenu postojećeg stanja prostornog uređenja;
- detaljnu namjenu površina;
- ekonomsko-demografsku analizu;
- plan parcelacije;
- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata;
- građevinske i regulacione linije;
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- tačke i uslove priključenja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjericama za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije;
- režim zaštite kulturne baštine;
- mjere za zaštitu životne sredine;
- mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena;
- ekonomsko-tržišnu projekciju;
- način, faze i dinamiku realizacije plana.

Bliži sadržaj i forma planskog dokumenta, kriterijumi namjene površina, elementi urbanističke regulacije, jedinstveni grafički simboli i ostali potrebni sadržaj propisan je Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" br. 24/10 i 33/14).

Tekstualni dio DSL treba da sadrži:

- uvodni dio,
- analitički dio (prirodni potencijali i ograničenja kopna i akvatorija, tehničko - infrastrukturni sistemi i komunalna opremljenost, izgrađenost prostora, prirodna i kulturna baština i stanje životne sredine),
- polazišta, opšte i posebne ciljeve,
- plansko rješenje (planski model namjene površina, tehnički sistemi, komunalna opremljenost i objekti javnih funkcija, UTU za svaku urbanističku parcelu, demografska i ekonomsko tržišna projekcija i faze i dinamika realizacije, mjere za izgradnju i opremanje prostora, mjere za unaprjeđenje životne sredine),
- smjernice za sprovođenje plana.

Grafički dio mora da sadrži:

- zvaničnu topografsku kartu, odnosno zvaničan topografsko – katastarski plan ili drugu ažurnu i ovjerenu podlogu sa granicom plana,
- izvod iz planskog dokumenta višeg reda,

- izvod iz validnih planskih dokumenata predmetnog i kontaktnog područja,
- inženjersko-geološke i seizmičke karakteristike terena,
- stanje fizičkih struktura i oblici intervencija,
- plan namjene površina,
- plan mjera, uslova i režima zaštite životne sredine, prirode i kulturne baštine,
- stanje i plan zelenih i slobodnih površina,
- stanje i plan saobraćajne infrastrukture,
- stanje i plan hidrotehničke infrastrukture,
- stanje i plan elektroenergetske infrastrukture,
- stanje i plan telekomunikacione infrastrukture,
- stanje i plan termotehničke infrastrukture,
- plan parcelacije, nivelecije i regulacije,
- plan sa smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta (faze realizacije i dalja planska razrada).

Obrađivač DSL će tražene sadržaje i grafički prezentovati po metodologiji za koju se sam opredijeli sa mogućnošću objedinjavanja grafičkih priloga, s tim da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka.

DSL se izrađuje na kartama razmjere 1:10.000; 1:5.000 i topografsko - katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000.

Planski dokumenti izrađuju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u digitalnoj formi (CD), a prezentiraju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i moraju biti ažurirani i identični po sadržaju.

Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

## **VI. OBAVEZE OBRADJIVAČA**

Obrađivač DSL će ministarstvu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, koji je nosilac pripremnih poslova, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu, sljedeće faze: prednacrt plana, nacrt plana i predlog plana.

Obrađivač će dostaviti Nacrt DSL, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura utvrđivanja istog.

Obrađivač je dužan da u Predlog DSL, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve predloge i mišljenja nadležnih organa.

Predlog DSL Obradivač će dostaviti ministarstvu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, Obradivač će ministarstvu nadležnom za planiranje i uređenje prostora predati konačnu verziju plana na crnogorskom i engleskom jeziku u adekvatnoj formi koja je definisana pravilnikom.