

**NOSILAC PROJEKTA: SIGNATURE INVESTMENTS MONTENEGRO DOO
HERCEG NOVI**

**DOKUMENTACIJA ZA ODLUČIVANJE O POTREBI
PROCJENE UTICAJA**



Podgorica, jul 2019. godine

1. OPŠTE INFORMACIJE

a) NOSILAC PROJEKTA: Signature Investments Montenegro doo Herceg Novi

ODGOVORNO LICE: Fawaz Ali Taji El-Farouki

ADRESA: Marka Vojnovića 18, 85340 Herceg Novi

MATIČNI BROJ NOSIOCA PROJEKTA: 02901242

BROJ TELEFONA: +382 31 342 355

KONTAKT OSOBA: mr Boris Bodiroga

Tel/Fax: + 382 31 342 355, + 382 69 568 422

e-mail: adv.boris.bodiroga@gmail.com

b) NAZIV PROJEKTA: „Izgradnja 1a faze objekata turističkog naselja“

LOKACIJA: Urbanističke parcele UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11, UP12, UP14, UP17, UP18, UP19, sve K.O. Mrkovi, Opština Herceg Novi, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje - Detaljna razrada lokacije Mrkovi-Bijena stijena u Opštini Herceg Novi.

ADRESA: Opština Herceg Novi

2. OPIS LOKACIJE

Kompanija SIM d.o.o. razvija turističko naselje na poluostrvu Luštica na ulazu u Bokokotorski zaliv, na istočnoj litici plaže Dobreč u Herceg Novom. Lokacija se nalazi u centralnom dijelu brdovite strane, neposredno iznad obalnog područja koji je ograničen za bilo kakvu gradnju i ima spektakularan pogled na okolni zaliv, otvoreno more, tvrđavu Mamula, kao i pogled na poluostrvo Prevlaka i granicu sa Hrvatskom.

Lokacija se nalazi na veoma strmom terenu, orijentisana u pravcu istok-zapad prema moru. Pristup turističkom naselju je iz pravca zaleđa, sa magistralnog puta, uzbrdo od kompleksa. Pristup za vozila moguć je sa dvije pristupne tačke na magistralnom putu, sa sjevernog i južnog ulaza, gdje se nalaze parking mjesta. Parking mjesta su projektovana i namijenjena za privatna vozila i turističke autobuse. Osim toga, na sjevernom ulazu je projektovan i heliodrom, za potrebe vazdušnog saobraćaja.

Prostor obuhvata plana čine neizgrađeni i nenaseljeni strmi obronci iznad uvale Dobreč, obrasli gustom makijom i niskim rastinjem (slika 1). Prirodni ambijent koji je u potpunosti očuvan teško je pristupačan, dok su određeni dijelovi danas potpuno nepristupačni.



a)



b)



c)

Slika 1. *Izgled predmetne lokacije*

Granicom predmetne zone sa sjeveroistočne i istočne strane je izvedena lokalna saobraćajnica. Saobraćajnica je širine 2.8-3.5m sa zastorom od betona. Postojeća saobraćajna mreža je nedovoljno razvijena. Vezu koje područje detaljne razrade ima sa širim okruženjem čini pomenuta saobraćajnica, koja se pravcem sjeverozapad-jugoistok prostire duž naselja. Unutar same zone, ne postoje saobraćajnice. Prostor karakteriše veliki nagib terena, koji je ublažen kaskadama koje "drže" zidovi, tzv suvozidovi ili suvomeđe.

Suvomeđe se kao element ograđivanja najčešće javljaju na manje pristupačnim prostorima, te su tako podložni prirodnoj sukcesiji. Suvomeđa, suhomeđa ili suhozid, tradicionalni je vid gradnje koji je tipičan za Boku i ostatak Mediterana. Gradi se od prirodnog kamena, bez pomoćnih vezivnih materijala.

Suvomeđa ima izuzetnu vrijednost kao dio predjela i autentične kulture. Vrijednost najjednostavnije, a najdugotrajnije tehnike zidanja prepoznata je u cijeloj Evropi. Predmetno područje tipični je pejzaž Luštice. Dominantna je vegetacija tipa makija i garig, koje pokrivaju najveći dio predmetne lokacije. Duž centralnog dijela lokacije nalaze se dobro očuvane kamene podzide građene tehnikom suhozida, koje su karakterističan dio pejzaža ovog kraja, i kao takve predstavljaju posebnu vrijednost. Planirane intervencije na izgradnji turističkih kapaciteta svakako će izmijeniti postojeći pejzaž, ali se određenim uputstvima za pozicioniranje i oblikovanje objekata i slobodnih površina, može uticati na karakter budućeg pejzaža, tako da ostanu vidljivi njegovi sadašnji najvrijedniji i najistaknutiji predioni elementi. Cijeli prostor poluostrva Luštice je pejzaž vrijednih prirodnih i antropogenih odlika gdje se čovjekovo djelovanje ogleda u očuvanoj historijskoj putnoj mreži, rijetkim i starim ruralnim cjelinama, skladnim kućama stambene narodne arhitekture i terasasto podzidanim površinama imanja, na osnovu čega se može ocijeniti da prostor Luštice posjeduje odlike kulturnog pejzaža. Stjenovita obala otvorenog mora i zaleđe obraslo mediteranskom makijom, maslinjacima i šumama primorskog bora su vrijedne prirodne karakteristike ovog područja.

Cjelokupan kompleks će biti povezan pješačkim stazama, stazama za golf - vozila i ostalim voznim stazama. Turističko naselje će biti područje bez automobila, gdje će biti moguće samo kretanje i vožnja golf- vozilima. Jedini izuzetak mogu biti vozila za vanredne situacije i mala dostavna vozila. Glavni putevi su široki 3,5 m, sa proširenjima za vatrogasna vozila širine 6 m. Sporedni putevi - putevi za pristup zgradama, projektovani su samo za golf- vozila, a široki su svega 2m. Generalno, koncept saobraćaja je zasnovan na ekološkim principima, čineći pješački saobraćaj dominantnim. Shodno tome, sve pješačke staze, kao i potporni zidovi, projektovani su tako da se uklope se u postojeći teren i okruženje, sa ciljem vizuelnog smanjenja uticaja saobraćaja.

Plaža se nalazi na zapadnoj strani kompleksa, a obzirom na vrlo strm teren, dostupna je samo pomoću dvije staze. Južna staza je kraća, ali znatno strmija, dopuštajući samo pješački saobraćaj, dok je sjeverna duža s nižim stepenom strmosti, što ga čini pogodnim za kretanje golf vozila.

3. OPIS PROJEKTA

Projektna dokumentacija uključuje Fazu 1a. Kao osnova za izradu tehničke dokumentacije koristio se Idejni projekat koji je urađen od strane LW Design Group, uz manju pomoć kompanije Proaspect i Initial Design Brief - MACE, SIM. Projekat je izrađen tako da ispunjava sve relevantne lokalne uslove, zakone i propise, uz maksimalno uvažavanje Idejnog projekta.

a) Na predmetnoj lokaciji u fazi 1a. predviđeni su sledeći sadržaji:

ФАЗА 1а				
АПАРТМАНИ	С 24 ,С28	2	646,98	1.293,96
АПАРТМАНИ	С21, С22	2	1.077,43	2.154,86
АПАРТМАНИ	С29 , С30	2	876,62	1.753,24
ХОТЕЛ	КЛУБ	1	2.443,44	2.443,44
				7.645,50

Arhitektura je isporojektovana u skladu sa mediteranskim uticajima i savremenim smjernicama za odabir stila građenja i vrste materijala. U isto vrijeme, arhitektura posjeduje osjećaj luksuza i savremene udobnosti. Arhitektonsko projektovanje zgrada usklađeno je s pejzažom i duhom mediterana. Tradicionalni i istorijski odnos u skladu sa savremenim i modernim odnosom predstavlja suštinu razvoja ovakvog prostora.

Detaljniji opis objekata faze 1a.

Faza 1a. sastoji se od 7 zgrada na urbanističkoj parceli 2 i urbanističkoj parceli 4:

- 1 primarna zgrada - Klub (F1)
- 6 dodatnih smještajnih objekata

Šest smještajnih objekata sastoji se od 3 grupe od po 2 objekta istog tipa, sa sljedećim vrstama smještajnih jedinica:

- C21 i C22 - jednosobni stanovi
- C24 i C28 - apartmani
- C29 i C30 - apartmani

U skladu sa navedenom strukturom, smještajni kapacitet svake zgrade je po 12 gostiju, tj. ukupno 72.

U okviru 1a faze, prostorije za radnike koji rade na održavanju, nalaze se u sljedećim smještajnim objektima: C21, C22, C29, C30. Ove sobe se nalaze u zadnjoj zoni zgrade, okrenute prema brdu.

Primarna zgrada Kluba (F1) nalazi se na urbanističkoj parceli UP4, a na urbanističkoj parceli UP2 nalaze se dopunske stambene zgrade. Zgrade su pozicionirane na takav način kako bi se postigao najbolji pogled na more. Zbog strme konfiguracije terena, isplanirana je kaskadna izgradnja objekta, kako bi sve maksimalno uklopilo u postojeću topografiju.

F1 KLUB

Primarna zgrada - Club (F1), projektovana je na 3 sprata, na urbanističkoj parceli UP4.

Zgrada se sastoji od odvojenih paviljona koji su efektivno nezavisni, stvarajući dinamičan grupni oblik. Ovi paviljoni su povezani otvorenim, djelomično pokrivenim prostorom i podzemnim hodnicima.

Prizemlje

U prizemlju zgrade, na najvišem nivou, s pogledom na more nalazi se centralno smješten natkriveni ulaz koji vodi do zatvorenog centralnog salona. Sa te lokacije može se pristupiti sobi za tinejdzere, otvorenom natkrivenom prostoru koji okružuje dnevni boravak s pripadajućom terasom (oko 90m²).

Donji nivoi su dostupni preko dva centralna stepeništa, simetrično postavljena u odnosu na uzdužnu osovinu zgrade. Na nižem nivou prizemlja nalazi se teretana i prostorija za rekreaciju, do kojih se dolazi preko srednjeg stepeništa.

Suteren (S1)

Na višem nivou suterena, nalazi se restoran sa sporednom kuhinjom, zajedno sa toaletom za goste, terasom i potrebnim pomoćnim i tehničkim prostorijama. Igraonica (soba za djecu) nalazi se na srednjem nivou suterena.

Bazeni

Sadržaji za rekreaciju na otvorenom, bazeni i platforme u okviru bazena, nalaze se na srednjem i nižem nivou. Na srednjem nivou, projektovana je platforma u okviru bazena sa približnom površinom od 400 m² i kapacitetom od 32 ležaljke, dok je na nižem nivou projektovana još jedna platforma u okviru bazena sa približnom površinom od 230 m² i 22 ležaljke.

Na srednjem nivou nalaze se dva bazena. Porodični bazen sa površinom od oko 100 m² i maksimalnom dubinom vode od 1.4 m. Dodaci na bazenu su minimalni, uključujući hidromasažu (koristeći mlaz vode) duž ivice bazena (strana platforme bazena) i zemljani gejzir koji se nalazi u centru bazena. Zastupljeno je neograničeno prelivanje vode preko uzdužne ivice bazena ka moru.

Odmah pored ovog bazena nalazi se mali dječiji bazen. Prema lokalnim propisima ovaj bazen mora biti potpuno fizički odvojen. Bazen ima približnu površinu od 34 m² i dubinu vode od 0,8 m. Takođe, postoji skrivena fontana, koja će biti u skladu sa sveukupnim karakterom prostora a može imati i dekorativnu svrhu kada bazen nije u upotrebi.

Na nižem nivou nalazi se bazen isključivo za odrasle, sa približnom površinom od 125 m² i dubinom vode od 1,4 m. Što se tiče dodatka u bazenu, takođe su minimalne, i uključuju hidromasažu uz pomoć mlaza vode duž ivice bazena (strana platforme u okviru bazena). Zastupljeno je neograničeno prelivanje vode preko uzdužne ivice bazena ka moru. Centralni bazen je besplatan za kupanje. Između glavnog bazena, nalaze se dva nezavisna đakuzija od približno 10 m² i dubine od 0,8 m. Đakuzi se nalazi ispod glavne platforme, što obezbjeđuje privatnu atmosferu.

Otvoreni bazeni se koriste samo tokom (produžene) ljetnje sezone, tj. od maja do septembra. Bazeni su projektovani tako da imaju sledeće optimalne temperature vode: dječiji bazen 30C, odrasli i porodični bazeni 28C, đakuži 37stepeni.

Predviđeno je da gosti bazena koristite jedan centralni toalet koji se nalazi na najvišem nivou suterena 1. Tuševi i svlačionice su postavljeni na istom nivou kao i veći bazen (srednji nivo suterena).

Suteren (S2)

Ispod bazena, u susterenu (suteren 2), nalaze se sve potrebne tehničke prostorije za bazene - prostorije za mehanizam, neutralizaciju bazena, skladište hemikalija itd. Ovaj nivo suterena je potpuno ispod nivoa okolnog terena, osim neophodnog prostora za pristup vozila ovom spratu.

Materijali

Konstrukcija - Konstrukcija zgrade je sastavljena od armirano-betonske skeletne konstrukcije koju čine armirano-betonski zidovi, stubovi, grede i ploče. Bazeni su takođe napravljeni od armiranog betona. Između zgrade i platforme u okviru bazena, obezbeđena je potrebna dilatacija. Konstrukcija nadstrešnica je napravljena od čelika.

Toplotna izolacija - Toplotna izolacija je projektovana u skladu sa lokalnim propisima i optimizovana u skladu sa funkcijom zgrade, načinom korištenja i preferiranim korištenjem klima uređaja.

Da bi se zadovoljili ovi uslovi, bilo je neophodno prije svega izvršiti toplotnu izolaciju debljine 10 cm i izolaciju podzemnih objekata sa 5 cm. U suvom ambijentu koristi se mineralna vuna, dok je u vlažnim područjima toplotni izolator ekstrudirani polistiren. Na ravnim krovovima i uopšte, gde god je postojala potreba za redukcijom visine termičkih slojeva, koristi se poliizocijanurat.

S obzirom da se veliki dio toplotne izolacije sastoji od stakla, projektovan je kvalitetan dvoslojni stakleni paket s karakteristikama prilagodljivim za dominantnu ljetnu sezonu (hlađenje). Staklo imaju sljedeće karakteristike: 61/39/1 (propuštanje vidljive svjetlosti - 61%, solarni faktor - 39%, koeficijent zasjenjivanja 0,45, U-vrijednost - 1W / m2K) ili slično.

Fasadne obloge - Imajući u vidu želju Klijenta za spajanjem lokalne i moderne arhitekture, koriste se različite fasadne obloge. Donji dijelovi zgrada obloženi su manjim, rustikalnim i samim tim više prirodnim kamenom, dok su gornji spratovi matirani, glatki. Na taj način postoji tradicionalna podjela prizemnih djelova zgrade u odnosu na gornje spratove. Savremeni pristup se može vidjeti u korišćenju velikih staklenih površina i drvenih obloga. Fasadna stakla, prozori i vrata urađeni su od aluminijuma, sa što većim otvorima.

Krovovi i terase - Zbog konfiguracije terena, krovovi gornjih nivoa su u velikoj mjeri vidljivi. Kako bi se poboljšao vizuelni efekat i obezbijedio pozitivan efekat na mikroklimu, većina krovova je projektovano kao zeleni krovni sistem sa velikom količinom zelenila (u skladu sa Projektom pejzažnog uređenja). Izuzetak je krov iznad teretane koji je dostupan, i koji je projektovan kao velika terasa sa nadstrešnicama. Pristup ovoj krovnoj terasi se postiže spoljnim stepeništem. Neophodan prilaz za održavanje nepristupačnih krovova. Velika nadstrešnica se pruža iznad otvorenih prostora i terase u prizemlju, kao i iznad terase restorana koji se nalazi u nivou suterena 1 (S1).

Za završnu obradu patosa terase i platforme u okviru bazena, koristi se kamen. Sve terase i platforme u okviru bazena imaju staklene ograde sa minimalno vidljivim metalnim profilima.

Tehnologija bazena

Dimenzije: $L = 3.2\text{m}$, $W = 1.9\text{m}$, $H = 0.9\text{m}$

Prostor za postrojenje: $P_{\min}=30\text{m}^2$, $H_{\min}=2.6\text{m}$

Postrojenje se nalazi ispod bazena.

Sastavni dio prostora za postrojenja je bilansni rezervoar odgovarajuće veličine.

Tip: Bazen sa beskonačnim prelivnim kanalom na dužoj strani.

Preliv bazena urađen je kao kanal za prelijevanja pravougaonika dovoljnog presjeka. Završni slojevi preliva vidljivi su u spoljašnjosti, prelivnoj rešetki

Karakteristike: 2 x LIBRA 3

Tehnički opis

Hidromasažna kada je otvorena sa prelivnim rubom, namijenjena za odmor i rekreaciju. Površina hidromasažne kade je 4.5 m^2 , sa dubinom vode 0.9m , a zapremina je oko 4 m^3 . Okvir kade je armirano-betonska konstrukcija. Isušivanje kade se prenosi preko glavnog odvoda. Voda od pranja filtera se skladišti u neutralizacionom rezervoaru, odakle se, nakon zadovoljenja potrebnih parametara za ispuštenu vodu, pumpa u kanalizacioni sistem.

Zidne filtracione mlaznice guraju vodu ka beskonačnom prelivu, a voda od prelivnog kanala i glavnog odvoda do usisavanja pumpi za filtriranje. Sistem za dopunjavanje vode održava nivo vode u kompenzacionom rezervoaru preko automatske kontrole nivoa, sa sondom nivoa i elektromagnetnim ventilom.

Sistem cirkulacije i tretmana vode sastoji se od sledećih elemenata:

- Prelivni sistem
- Postrojenje za filtriranje pumpe
- Sistem doziranja flokulanata
- Sistem za doziranje algicida
- Sistem za UV dezinfekciju vode u bazenu
- Sistem za grijanje vode u bazenu
- Sistem za mjerenje, kontrolu i doziranje korekcije pH i hlora
- Zidne filtracione mlaznice
- PVC cijevovod sa opremom i priključcima

Tehnička prostorija za kadu nalazi se na trećem nižem nivou - B3. Korisna površina tehničke prostorije je $24,3\text{ m}^2$, a visina 3 m . U tehničkoj prostoriji nalaze se filtracione pumpe, postrojenja za filtriranje sa cijevovodom za usisavanje, pražnjenje i odvod vode za pranje, sistem za punjenje, električni ormar, sistem grejanja za hidromasažnu kadu, sistem za UV dezinfekciju, sisteme za uzorkovanje vode, kontrolu i doziranje hemikalija i sve potrebne električne instalacije.

Distribucija vode kroz podne mlaznice u kadi se vrši kroz cijevi prečnika $\text{Ø}63$.

Sistem filtracije je automatski. ModBus komunikacijski interfejs predviđen je za povezivanje sa centralnim BMS-om u električnom ormaru. Hemikalije se distribuiraju iz centralnog skladišta u zgradi F1.

c) Postojeću primarnu vodovodnu mrežu neophodno je razvijati u skladu sa usvojenim konceptom razvoja ukupnog distributivnog sistema naselja, a sekundarnu razviti duž planiranih saobraćajnica novim cjevovodima adekvatnih profila i od savremenog materijala.

Kao polazište za određivanje normi potrošnje korišćeni su elementi iz Regionalnog projekata vodosnabdijevanja, Master plana i postojećeg Prostornog plana opštine.

Prosječna dnevna potrošnja vode:

$$Q=(150 \times 650 + 400 \times 450 + 300 \times 100) = 307.50 \text{ m}^3/\text{day}$$

Objekti u Master planu su raspoređeni između 50 i 170 metara iznad nivoa mora, što uslovljava podjelu ovog područja na 3 zone vodosnabdijevanja:

I zona - između 50 i 90 metara iznad nivoa mora

II zona- između 90 i 130 metara iznad nivoa mora

III zona - između 130 i 170 metara iznad nivoa mora

Ukupni prostor rezervoara nalazi se na ulazu u turistički kompleks, na visini od oko 170 m. Rezervoar može da se snabdijeva vodom I zone i II zone, a upotrebom uređaja za povišenje pritiska biće snabdjeveni i objekti koji se nalaze u "III zoni" na najudaljenijoj tački. Pritisak u I i II zoni reguliše se upotrebom ventila za smanjenje pritiska na vodovodnoj mreži.

Kompletan kompleks je obezbijeden istovremenim radom 3 spoljna nadzemna hidranta s količinom vode od 15 l / s. Izvor vode je rezervoar koji je smješten unutar granica kompleksa, zapremina 800m³ (od čega je 235m³ za 2h rezerve vode za gašenje požara hidrantskom mrežom + prskalica 25 l/s). Rezervoar se puni vodom iz gradske vodovodne mreže.

d) Odvođenje otpadnih voda iz zgrada, krovova, puteva i platoa cjelokupnog kompleksa vrši se putem separacionog sistema u skladu sa usvojenim konceptom. Separacioni sistem obuhvata fekalnu kanalizaciju i atmosfersku kanalizaciju.

Recipijenti otpadnih voda su:

- Recipijent sanitarne (otpadne) vode je postrojenje za tretman otpadnih voda koji se nalazi na vrhu lokacije (parking na parceli UP13)
- More je recipijent kišnice

U skladu sa usvojenim projektnim zadatkom, odvođenje sanitarnih otpadnih voda iz objekata cijelog kompleksa vrši se putem separacionog sistema, čime se kompletna fekalna kanalizacija dovodi do 3 nove crpne stanice (PS1, PS2, PS3).

Koncept ispuštanja sanitarnih otpadnih voda iz kompleksa je sljedeći:

Kompletna fekalna kanalizacija svih objekata kompleksa prikuplja se u crpne stanice PS1, PS2. A onda iz crpnih stanica PS1 i PS2, otpadne vode pumpaju u PS3 crpnu stanicu, koja dalje pumpa otpadnu vodu u postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda.

Planiran je samostalan sistem sakupljanja i prečišćavanja otpadnih voda za poluostrvo Luštica u odnosu na drugi dio opštine Herceg Novi. Dok se ne izgradi planirani sistem kanalizacije i prečišćavanja otpadnih voda sa poluostrva Luštica, neophodno je izgraditi lokalni sistem za sakupljanje i prečišćavanje otpadnih voda na pomenutoj lokaciji.

Prečišćena voda iz postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV) će se ispuštati u more.

Kvalitet otpadne vode iz PPOV treba da zadovolji uslove Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, način i postupak ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broj ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni list CG", broj 45/08, 9/10 i 26/12).

Sistemom separacije vrši se odvođenje kišnice iz objekata, u skladu sa usvojenim projektnim zadatkom. Iz atmosfere kanalizacije, kišnica dalje ide u more. Koncept ispuštanja sanitarnih otpadnih voda iz kompleksa je sljedeći:

Odvođenje atmosferskih voda sa cijelog kompleksa podijeljena je na dva ispusta u more, ispust Br.1 i ispust Br. 2

Iz ispusta Br.1 voda sa krovova okolnih objekata, kao i voda sa puteva koja je prethodno obrađena u separatorima nafte i gasa teče iz sjevernog dijela taložnika.

Iz ispustu Br.2 odvodi se kišnica sa krovova zgrada, kao i voda sa puteva koja je prethodno obrađena u nafte i gasa.

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Svrha označavanja mogućih uticaja projekta na životnu sredinu i njihove karakteristike mogu se svesti na više kategorija uticaja i to: mogući uticaj neadekvatnog odlaganja materijala iz iskopa, mogući uticaj buke, emisije i imisije prašine tokom procesa izgradnje planiranog turističkog naselja, neadekvatan tretman komunalnog i ambalažnog otpada, kao i mogući uticaj otpadnih voda.

a) Planirani projekat prostorno zahvata teren iznad uvale Dobreč koji je nenaseljen i teško pristupačan. Najbliži stambeni objekti nalaze se na više od 700 m udaljenosti od predmetne lokacije. Uzimajući u obzir položaj predmetnog prostora može se konstatovati da projekat ne može proizvesti uticaje na stanovništvo.

b) U toku izvođenja projekta usljed rada angažovane mehanizacije na iskopu temelja doći će do emisije izduvnih gasova u vazduh. Takođe, doći će do pojave buke i vibracija. U fazi izvođenja pojaviće se i materijal iz iskopa temelja.

Postoji mogućnost pojave izlivanja ulja ili goriva usljed neispravnosti angažovane mehanizacije.

U toku funkcionisanja projekta negativni uticaji se mogu javiti usljed neadekvatnog odlaganja komunalnog i ambalažnog otpada i ispuštanja otpadnih voda iz objekta bez njihovog prethodnog tretmana.

Predmetni projekat ima uporište u planskoj dokumentaciji pri čemu je zemljište opredijeljeno za svrhe turizma.

Ukoliko projekat funkcioniše u skladu sa propisima i normativima koji se odnose na sferu djelatnosti projekta onda nema bojazni da bi projekat mogao imati značajnijeg uticaja na okolinu.

c) Realizacija projekta ni u kakvom pogledu ne može imati bilo kakav prekogranični uticaj.

d) Pri normalnom izvođenju projekta ne mogu se proizvesti složeniji uticaji na životnu sredinu, obzirom da se radi o standardnoj građevinskoj operativi. Emisija štetnih gasova, buke i vibracija radom angažovane mehanizacije će proizvesti uticaje privremenog karaktera, tj. dok bude trajalo izvođenje projekta. Obzirom na položaj lokacije, uticaj se može odraziti samo na zaposlene na lokaciji. Materijal iz iskopa će se odlagati privremeno na jednom dijelu lokacije, nakon čega će se transportovati do mjesta njegovog deponovanja.

Složeniji uticaj bi se mogao proizvesti ukoliko bi došlo do curenja ulja ili goriva iz angažovane mehanizacije usljed njihove neispravnosti, što bi za posljedicu imalo zagađenje zemljišta.

Funkcionisanje projekta ne može proizvesti složene uticaje, obzirom na mjere predviđene projektom, a koje se tiču odlaganja komunalnog otpada i tretmana otpadnih voda.

e) Vjerovatnoća uticaja prilikom funkcionisanja projekta je veoma mala obzirom na zakonsku regulativu kada je komunalni i ambalažni otpad u pitanju. Vjerovatnoća uticaja kada su otpadne vode u pitanju biće veoma mala ukoliko se pristupi njihovom pravilnom tretmanu prije ispuštanja u recipijent.

f) Emisije u vazduh će se pojaviti u toku izvođenja radova i uticaji će biti privremeni, samo dok traje izvođenje radova. U fazi funkcionisanja teško da može postojati uticaja, obzirom na mjere projekta koje se odnose na komunalni i ambalažni otpad i otpadne vode koje nastaju na lokaciji.

g) Zbog prirode projekta i same lokacije, ne može doći do pojave kumuliranja uticaja projekta sa uticajima drugih projekata.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Iz opisa projekta je jasno da predmetni projekat u toku njegovog izvođenja ne može proizvesti složene uticaje na životnu sredinu. Za njegovo izvođenje je potrebno angažovati mehanizaciju za iskop temelja i izvođenje građevinskih radova. Obim radova na izvođenju predmetnog projekta će proizvesti uticaje koji ne mogu biti trajnog karaktera po životnu sredinu predmetnog područja.

U toku normalnog funkcionisanja projekta nema bojazni od pojave značajnih uticaja na životnu sredinu, obzirom na prirodu projekta i mjere koje će biti preduzete pri njegovom funkcionisanju.

Uticaji predmetnog projekta na životnu sredinu mogu se desiti pri akcidentnim situacijama, koje bi podrazumijevale curenje ulja ili maziva iz angažovane mehanizacije.

Takođe, akcidentna situacija bi bila i nepravilno upravljanje otpadnim vodama. Međutim, kako je rečeno u poglavlju opisa projekta, na lokaciji će za potrebe kompleksa biti izgrađeno PPOV. Projekat postrojenja je zasebni projekat i u koliko bude potrebe za njega će se raditi odvojena procjena uticaja na životnu sredinu.

Vjerovatnoća nastajanja pomenutih situacija je izuzetno mala, obzirom na mjere zaštite koje su predviđene predmetnim projektom.

5.1. Uticaj na kvalitet vazduha

U toku izvođenja radova

a) Za izvođenje radova na realizaciji planiranog projekta predviđeno je angažovanje mehanizacije za iskop temelja i obavljanje građevinskih radova, čiji rad će proizvesti emisije u vazduh. Projektom dokumentacijom nijesu precizirane karakteristike angažovane mehanizacije, tako da nije postojala mogućnost da se eventualne emisije u vazduh prilikom njihovog rada kvantifikuju. Angažovana mehanizacija će proizvesti emisiju štetnih izduvnih gasova, povećanje buke i vibracija, kao i pojavu prašine. Kako je riječ o standardnoj građevinskoj operativi koja se angažuje za ove vrste poslova, ne treba očekivati da će angažovana mehanizacija proizvesti uticaje koje prekoračuju dozvoljene granice.

U toku eksploatacije

Kako će predmetno tursitičko naselje za grijanje i hlađenje objekata koristiti električnu energiju, i činjenicu da se unutar kompleksa planira upotreba električnih golf vozila, može se konstatovati da predmetni projekat u toku njegovog normalnog funkcionisanja neće uticati na kvalitet vazduha predmetnog područja.

b) Kvalitet vazduha umnogome zavisi od meteoroloških parametara i klimatskih karakteristika. Ovo znači da će i kvalitet vazduha biti različit u različitim godišnjim dobima i pri različitim vremenskim prilikama.

c) Obzirom na položaj lokacije projekta ne postoji mogućnost prekograničnog zagađenja vazduha.

5.2. Uticaj na kvalitet voda

U toku izvođenja radova

Turistički kompleks se nalazi na oko 250m od mora, tako da izvođenje projekta neće imati uticaja na površinske vode lokacije. Podzemnih voda na lokaciji nema.

U toku eksploatacije

- a) Otpadne vode iz planiranog turističkog kompleksa će nakon tretmana u PPOV bit ispuštene u more. Kako je ranije rečeno, za PPOV će se raditi posebna procjena uticaja na životnu sredinu.
- b) Ne postoji mogućnost uticaja na prekogranično zagađivanje voda kada je predmetna lokacija u pitanju.

5.3. Uticaj na zemljište

U toku izvođenja radova

a) Što se fizičkih uticaja na zemljište tiče (promjena lokalne topografije, erozija tla, klizanje zemljišta i slično) izvođenjem radova na predmetnom turističkom kompleksu, doći će do promjene topografije terena u ovom dijelu, usljed iskopa temelja za planirane objekte turističkog naselja. Međutim, ove promjene neće imati značajnijeg uticaja na okolnu zonu, obzirom da je predmatna lokacija planskom dokumentacijom opredijeljena u turističke svrhe.

U toku eksploatacije

- a) Zbog namjene projekta nijesu mogući uticaji njegovog funkcionisanja na zemljište.
- b) Predmetni projekat za potrebe funkcionisanja koristiće kompletnu površinu zemljišta na lokaciji, ali to neće imati značajnije posljedice.
- c) Pošto se radi o lokaciji koja obuhvata strme obronke iznad uvale obreč, koji su nanaseljeni i teško pristupačni, to ne postoji uticaj na količinu i kvalitet izgubljenog poljoprivrednog zemljišta.
- d) Na lokaciji nema mineralnih bogatstava, pa nema ni uticaja projekta na njih.

5.4. Uticaj na lokalno stanovništvo

- a) U toku izvođenja projekta doći će do manjeg povećanja broja ljudi na lokaciji, prvenstveno zaposlenih koji će raditi na lokaciji.
- b) Vizuelni uticaji u toku izvođenja radova neće imati uticaja na lokalno stanovništvo, iz razloga što se predmetna lokacija nalazi udaljeno od naseljenog područja.
- c) U kumulativnom smislu, ne može doći do kumuliranja projekta sa efektima drugih objekata, ukoliko se desi akcidentna situacija.

5.5. Uticaj na ekosisteme i geološku sredinu

a) Izgradnjom predmetnog projekta neće doći do značajnih uticaja na biljni i životnijski svijet predmetnog područja. Lokacija projekta je obrasla gustom makijom i niskim rastinjem. Predviđeno je da se realizacijom projekta veliki dio predmetne lokacije bude ozelenjen.

b) U toku izvođenja projekta neće doći do gubitka i oštećenja geoloških, paleontoloških i geomorfoloških osobina.

5.6. Uticaj na zaštićena prirodna i kulturna dobra i njihovu okolinu

Na prostoru lokacije projekta nema područja koja su zaštićena kada su u pitanju kulturna i prirodna dobra.

5.7. Uticaj na karakteristike pejzaža

Arhitektura turističkog kompleksa je isprojektovana u skladu sa mediteranskim uticajima i savremenim smjernicama za odabir stila građenja i vrste materijala. U isto vrijeme, arhitektura posjeduje osjećaj luksuza i savremene udobnosti. Arhitektonsko projektovanje zgrada usklađeno je s pejzažom i duhom mediterana. Tradicionalni i istorijski odnos u skladu sa savremenim i modernim odnosom predstavlja suštinu razvoja ovakvog prostora.

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Mjere za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja u toku izvođenja radova

Tokom građenja izvođač je dužan preduzeti mjere kojima će spriječiti, odnosno smanjiti stvaranje prašine, te onečišćenja vode, zemljišta i atmosfere.

U slučaju jačeg vjetra obavezno je polijevanje površina vezanih za zemljane radove i puteva, kako bi se sprečilo raznošenje prašine u atmosferu i dalje u životnu sredinu. U slučaju obilnih kiša obavezno zaustaviti radove i zaštititi postojeće objekte i lokaciju radova od ispiranja, a time i od eventualnog uticaja prvenstveno na zemljište.

Višak materijala iz iskopa nije dozvoljeno odlagati na šumske i poljoprivredne površine, već na za to unaprijed određeno mjesto.

Izvođač radova je dužan da koristi ispravne uređaje i mašine koje su u skladu sa odgovarajućim tehničkim propisima. Popravku mašina i zamjenu ulja treba obavljati u odgovarajućim radionicama, po mogućnosti, koje nijesu na premetnoj lokaciji.

U slučaju akcidenta (izlivanja goriva ili ulja) hitno intervenisati u skladu sa pripremljenim planom mjera i aktivnosti u ovakvim slučajevima. Mora se spriječiti ispuštanje motornih ulja, goriva i sl. u zemljište (ispuštanje otpadnih ulja je zabranjeno Zakonom o upravljanju otpadom). U slučaju namjernog ili nenamjernog izlivanja ulja i goriva mora se označiti mjesto i sprovesti mjere za eliminaciju negativnog uticaja na životnu sredinu. Razliveno ulje i gorivo može se pokupiti pomoću apsorbenta, odnosno inertnog materijala. Otpadni materijal i uklonjeni kontaminirani površinski sloj zemljišta mora se ukloniti i dovesti u stanje u kojem je bilo prije izlivanja.

Mjere za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja u toku funkcionisanja projekta

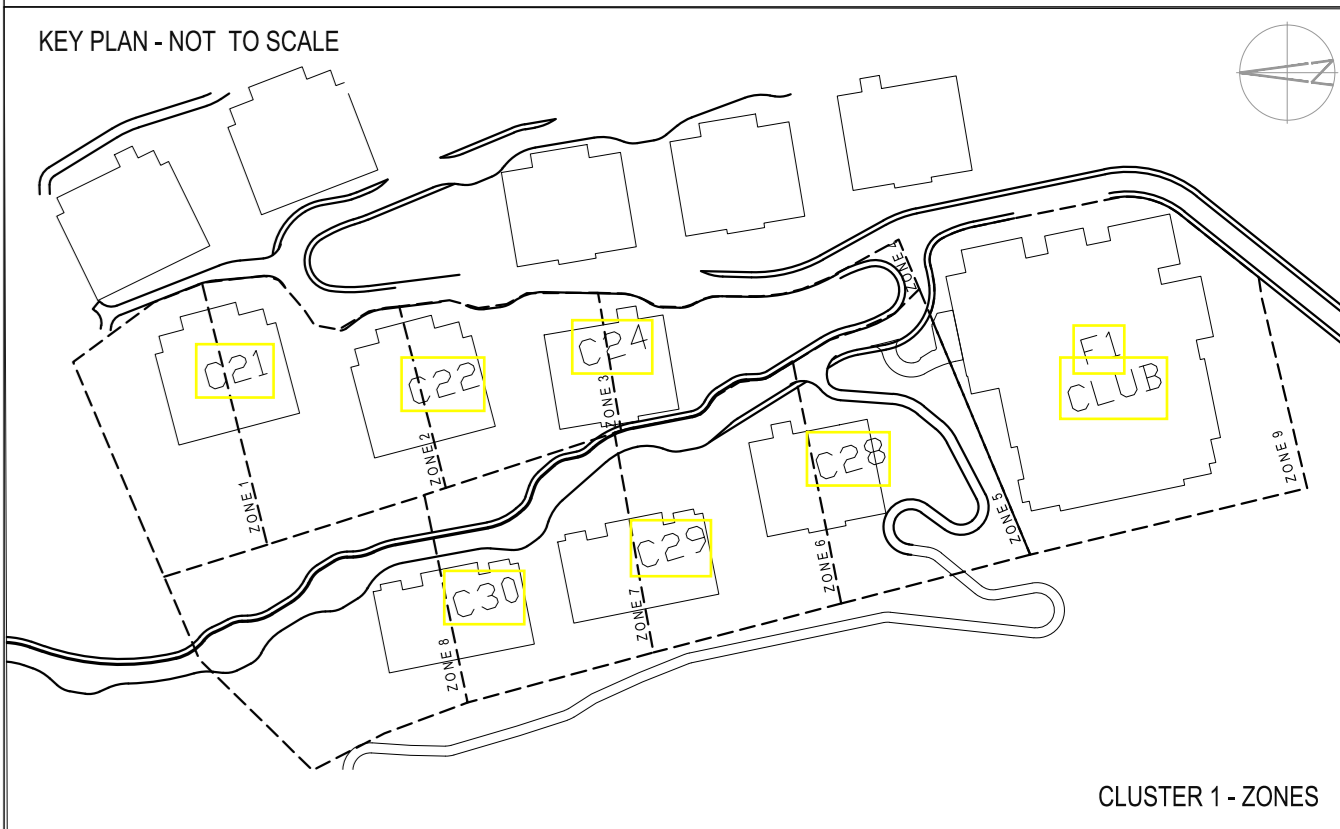
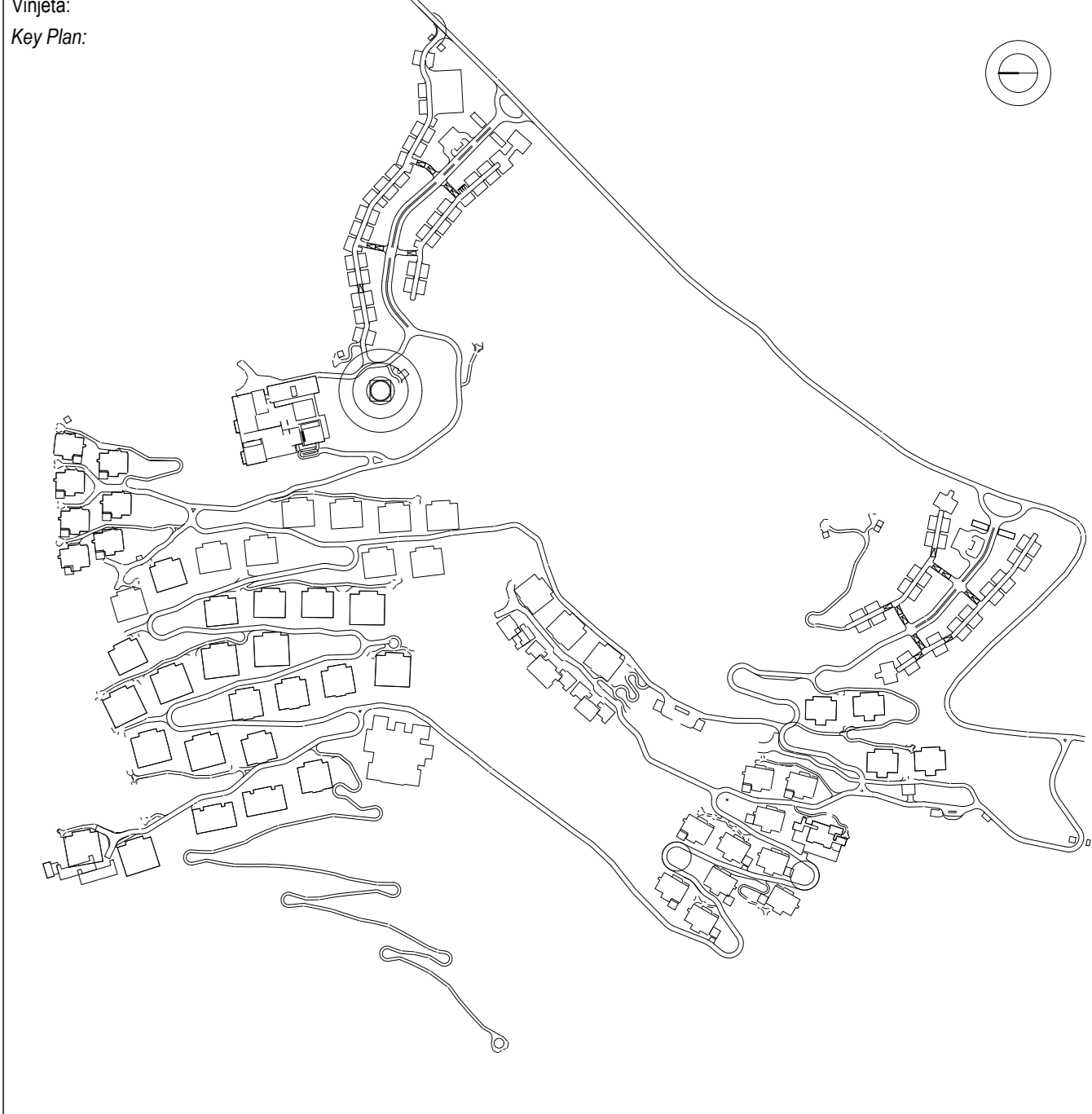
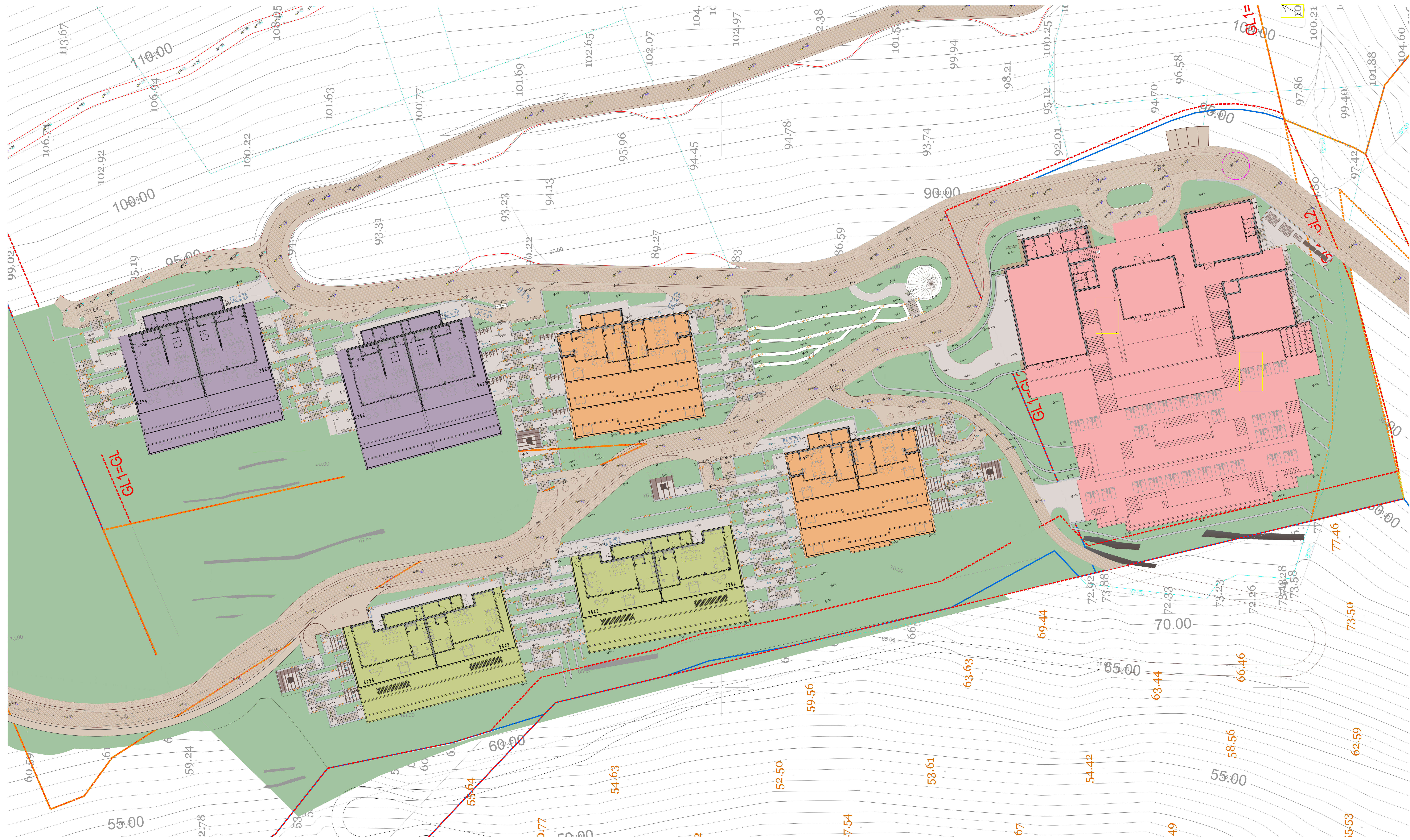
U toku funkcionisanja moguć je uticaj neadekvatnog odlaganja komunalnog otpada na prostoru lokacije. U tu svrhu potrebno je postaviti kontejnere za komunalni otpad i sakupljeni otpad redovno odvoziti na deponiju.

Otpadne vode će se tretirati u PPOV koje će biti obrađeno posebnom procjenom uticaja na životnu sredinu.

7. IZVORI PODATAKA

1. Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 019/19 od 29.03.2019)
2. Idejni projekat Auberge Resort Collection Montenegro, april 2019.
3. UTU broj 02-03-350-UPI-533/2018 od 30.10.2018. godine izdati od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi
4. Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, način i postupak ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broj ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni list CG", broj 45/08, 9/10 i 26/12)

PRILOZI



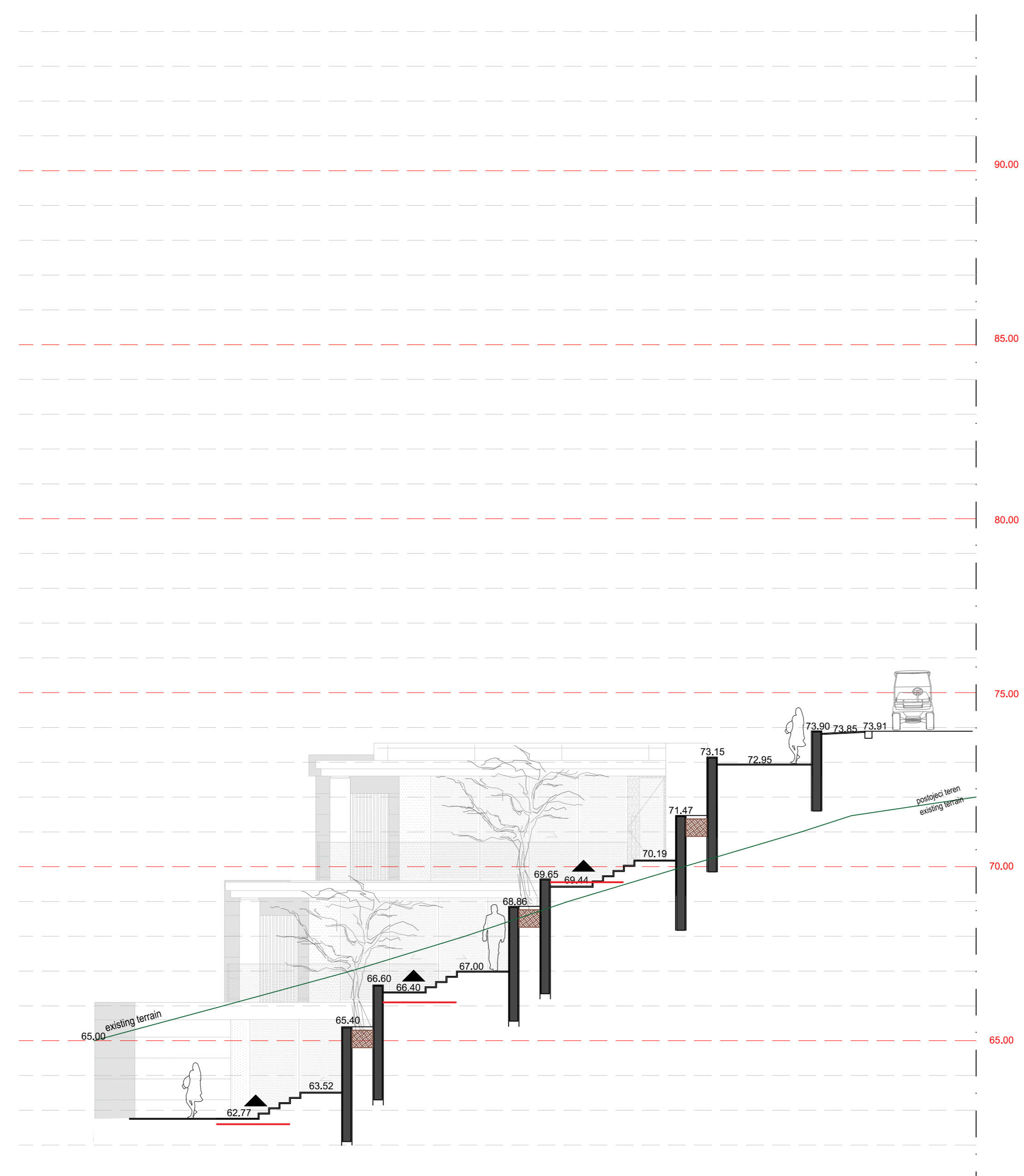
Legend - Cluster 1

CONTOUR LINE	10m
PILOT BOUNDARY	Red dashed line
PILOT BOUNDARY MARK	Blue dashed line
DRYWALL PRESERVATION ZONE	Blue dashed line
BOUNDARY	Orange dashed line
DRYWALL	Blue dashed line
CADASTRAL PILOT BOUNDARY	Red dashed line
CADASTRAL PILOT MARK	Blue dashed line
BUILDING MARK	Red dashed line
SLOPE	Based on the delivered documentation until the date of submission

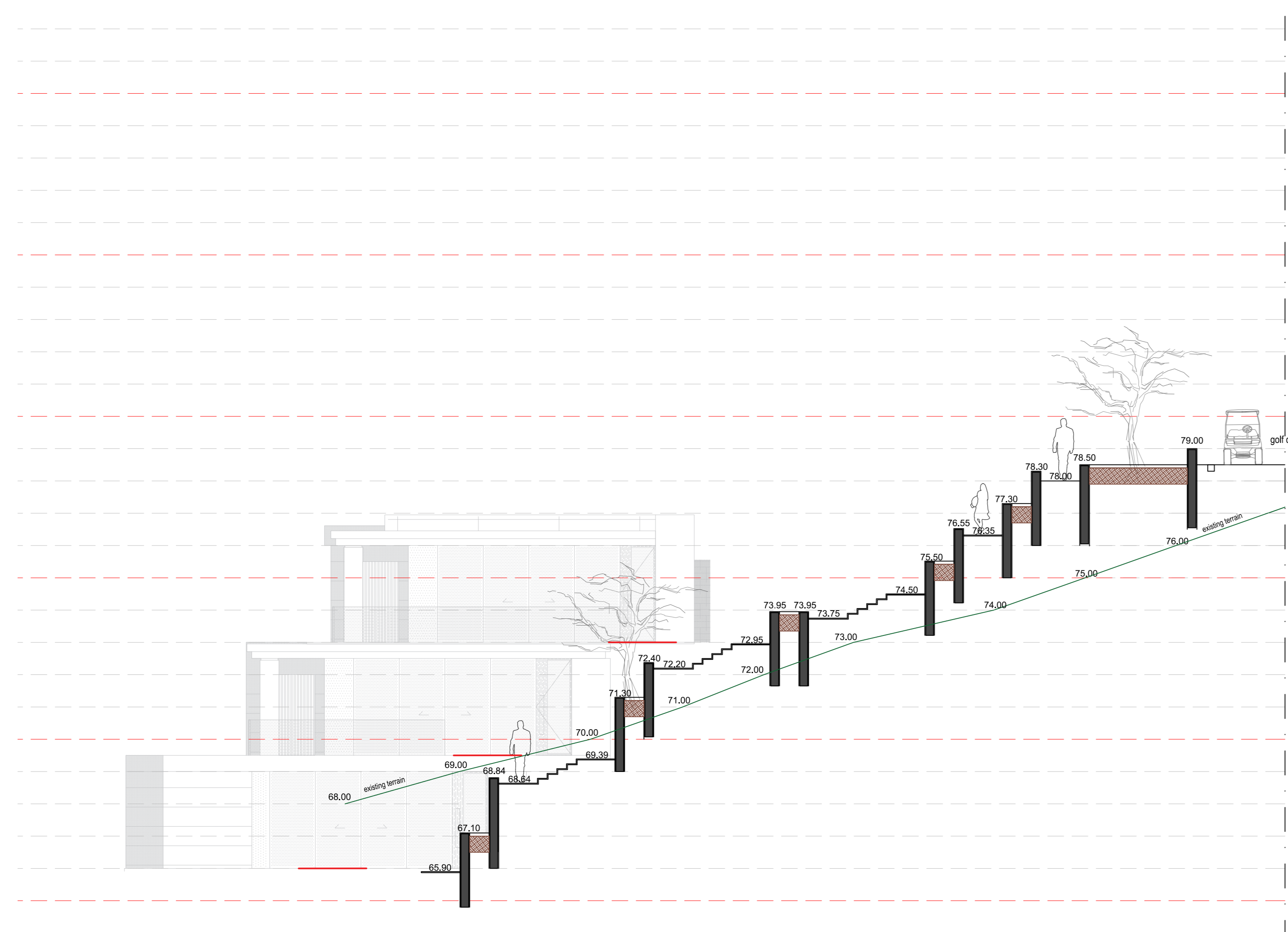
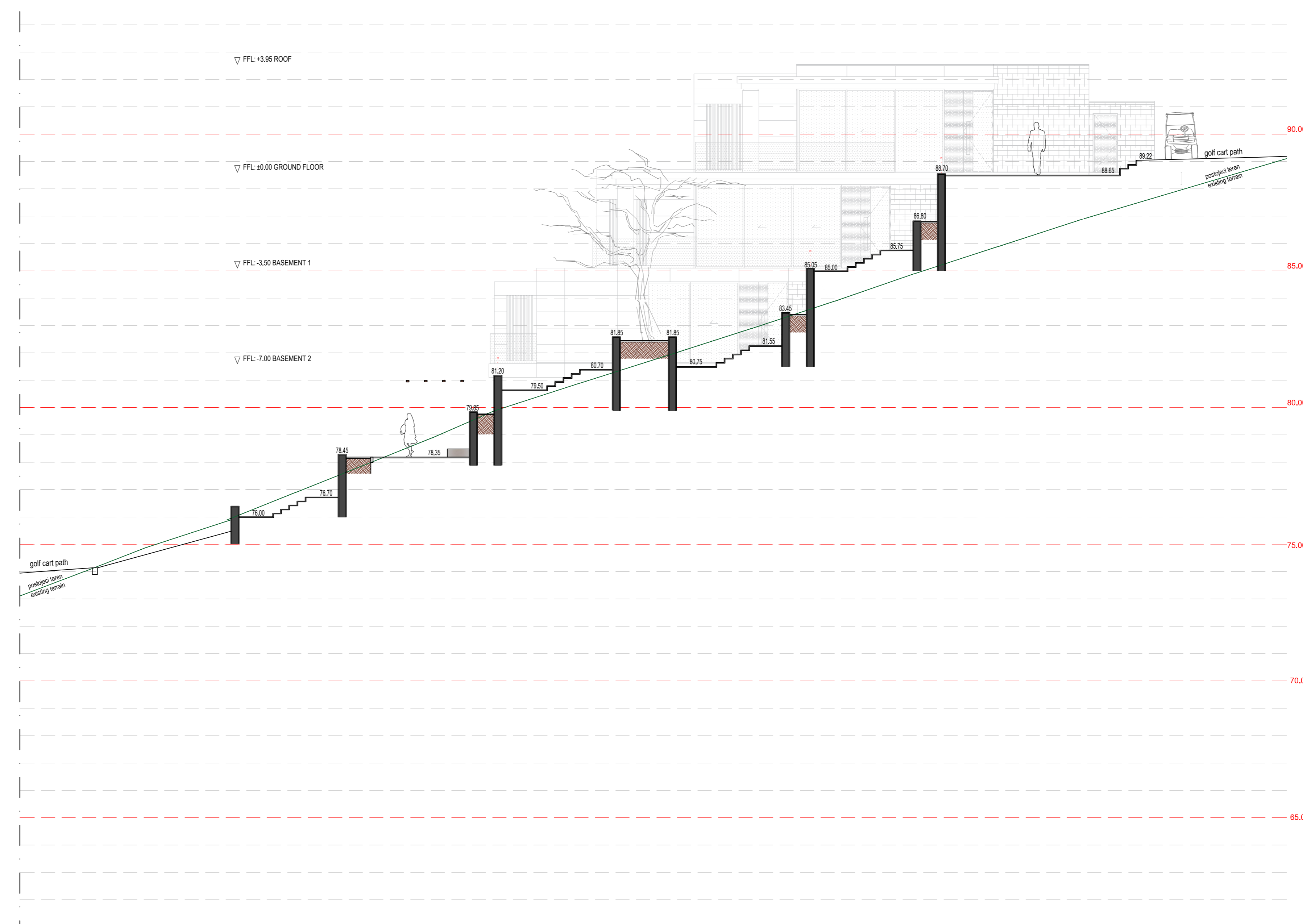
Contents

HARDSCAPE	Walls
	Dry Walls
	Stairs
	Fencing
	Curt
SOFTSCAPE	Green areas
	Green walls
	Earth greenery
EQUIPMENT	Pergola
	Bench type 1
	Bench type 2
	Furniture
	Parade
	Gate
	Symbol

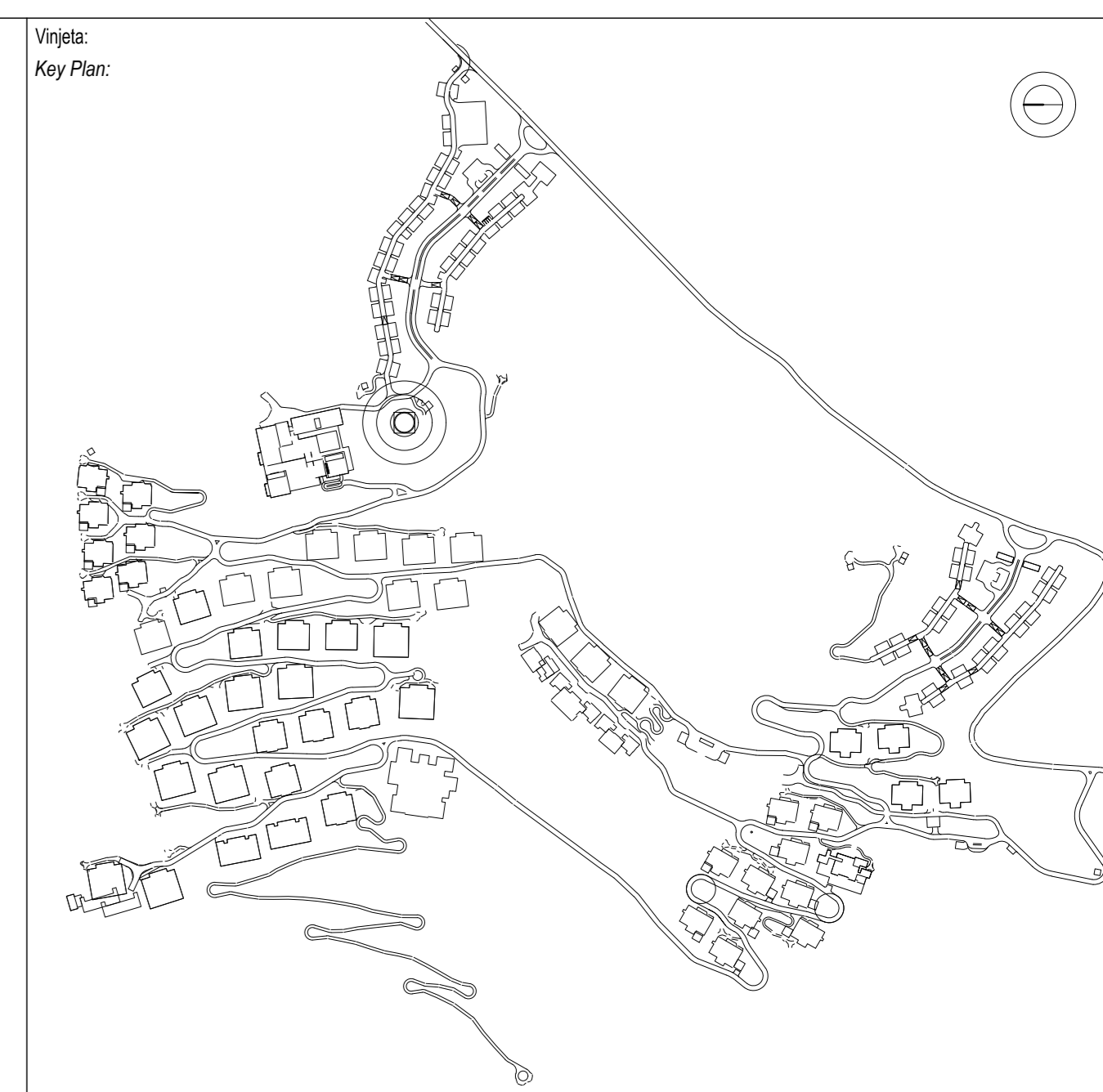
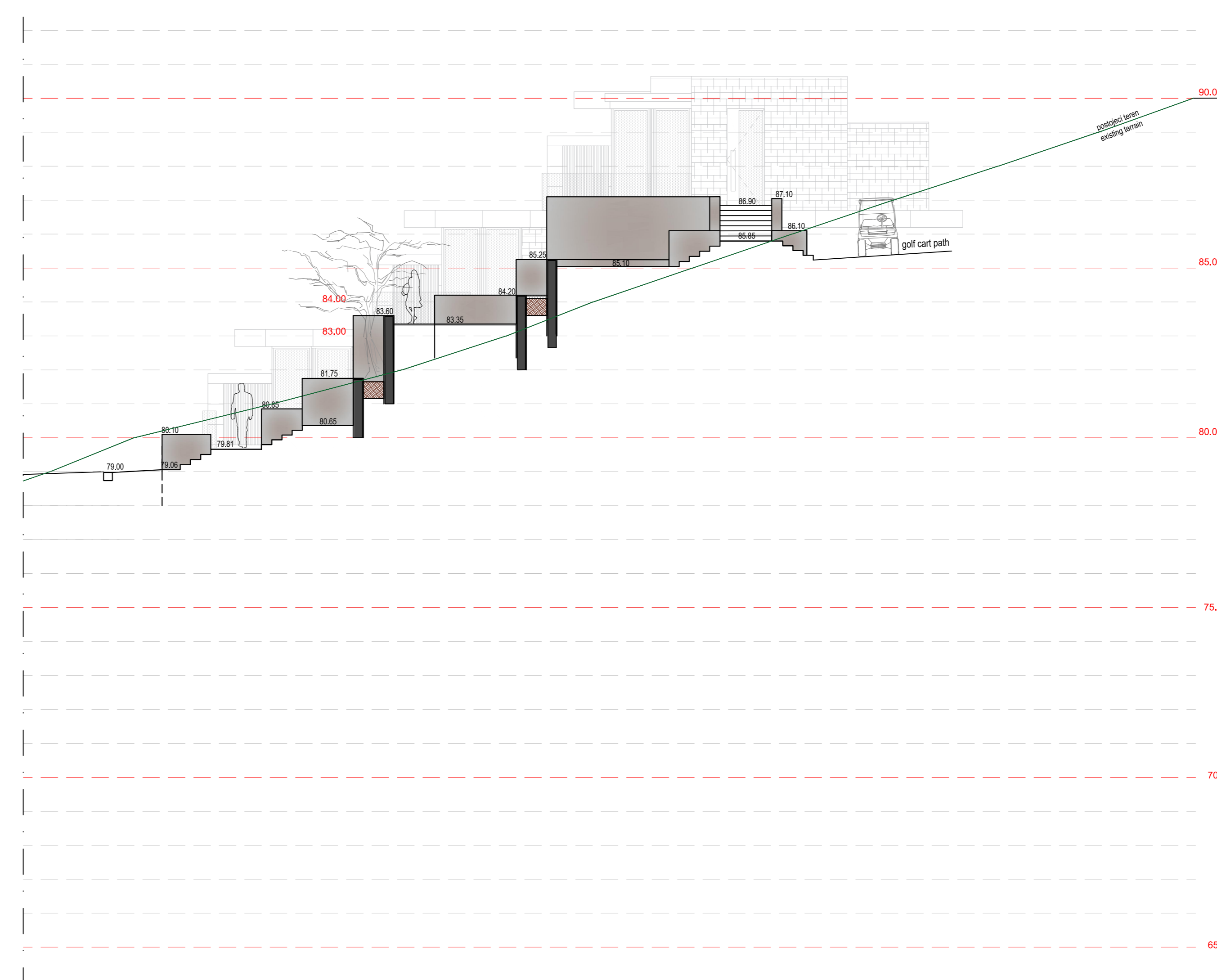
PR	PRELIMINARY DESIGN	2019-04-25
PI	PRELIMINARY DESIGN	2019-03-22
PR		
DESIGNER	CLIENT	
Lindner doo Tivat, Kalimanj bb, post fah 20, 85320 Tivat, Montenegro	Signature Investments Montenegro doo Marka Vojnovića 18, Herceg Novi, Montenegro	
DESIGN	LOCATION	
dba d.o.o. arhitekta d.o.o. Baflića 37, 81000 Podgorica, Montenegro	"Auberge - Hotel Resort", Lučica, Mlin-Brijuni mara, Municipality of Herceg Novi, Montenegro	
PROJECT	PHASE OF PROJECT	
PROJECT AUBERGE HOTEL RESORT MONTENEGRO	Preliminary Design	
DESIGNER	ARCHITECTURE	SCALE
Borislav Babić d.o.o.		1:200
DATE	DATE	DATE
March 2019	March 2019	PS-AR-100-002



Section A-A



Section B-B



Notes:

P5	PRELIMINARY DESIGN	2019-04-12
P4	PRELIMINARY DESIGN	2019-03-22
Rev. No.	Description / Opis	Date
DESIGNER:	CLIENT:	
Lindner doo Tivat, Kalimanj bb, post fah 20, 85320 Tivat, Montenegro	Signature Investments Montenegro doo Marka Vojnovica 18, Herceg Novi, Montenegro	
Drawn by: dordje bajlo architects doo, Babilica 37, 81000 Podgorica, Montenegro	Location: "Auberge - Hotel Resort", Lufica, Imkovi-Bijela stena, Municipality of Herceg Novi, Montenegro	
Project file: PROJECT AUBERGE HOTEL RESORT MONTENEGRO	Phase of project: Preliminary Design	
Lead architect: Dordje Bajlo d.l.a.	Discipline: ARCHITECTURE	Scale: 1 : 100
Chief/Responsible Engineer: Dordje Bajlo d.l.a.	Drawing: TERRAIN / SITE SECTIONS 1-1 AND 2-2	Drawing No: PD-AR-102-001
Date and stamp: April 2019	Revisor Date and Stamp	



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-19040/2018

Datum: 16.10.2018

KO: MRKOVI

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 295 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
5			1 8		STANIŠTA	Sume 4. klase KUPOVINA		5722	2.1
6			1 8		STANIŠTA	Sume 4. klase KUPOVINA		17005	8.1
7			1 10		STANIŠTA	Sume 4. klase KUPOVINA		4801	2.1
9			1 10		ŠUME	Sume 4. klase KUPOVINA		4801	2.1
13			1 10		DOBREČ	Sume 4. klase KUPOVINA		8353	4.1
14			1 10		STANIŠTA	Sume 4. klase KUPOVINA		1853	0.9
15			1 10		GRAJIŠTA	Sume 4. klase KUPOVINA		2985	1.4
16			1 10		DOBREČ	Sume 4. klase KUPOVINA		2233	1.1
17			1 10		STANIŠTA	Sume 4. klase KUPOVINA		2123	1.0
18			1 10		DOBREČ	Sume 4. klase KUPOVINA		13220	6.6
19			1 10		STANIŠTE	Sume 4. klase KUPOVINA		1272	0.6
20			1 10		STANIŠTA	Sume 4. klase KUPOVINA		4247	2.1
								68615	34.1

Podaci o vlasniku ili nosiocu			Osnov prava	Obim prava
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto			
0000002901242	SIGNATURE INVESTMENTS MONTE. D.O.O. HN MARKA VOJINOVIĆA 18 HERCEG NOVI Herceg Novi		Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5				2	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT. POVJERIOCA.

Datum i vrijeme štampe 16.10.2018. 12:25:39

2107079

1 / 12





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5				3	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
5				4	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Hipoteka U MAKSIMALNOM IZNOSU OD 10.000.000,00E U TRAJANJU DO POTPUNOG IZMIRENJA OBAVEZA PO UGOVORU O OSIGURANOM KONVERTIBILOM ZAJM OD 30.09.2013 GOD.ODNOSNO DO 15.10.2016 GOD. DODATKU 1 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVER. ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.DODATKU 2 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 28.05.2014 GOD.P UGOV.O OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 30.09.20 GOD.U IZN.OD 5.566.335,00E DODATKU 1 NA UGOV.O OSIGUR.KONVERT.ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.U IZN. DO 723.168,00E I DODATAK 2 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVE.ZAJMU OD 28.05.2014 GOD DO 1.451.505,00E SA ROKOM OTPLATE DO 15.10.2016 GOD.POVJ.EDEN ROCK MONTENEGRO LLC.NA OSN UGOV.O KONTINUIRANOJ HIPOT.UZZ 577/2014 OVJ. DANA 11.07.2014 GOD.PRED NOT.ANTUNOVIC LJUBICOM IZ H NOVOG.
5				5	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOCA.
5				6	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
5				7	Šume 4. klase	24/01/2017 9:0	Hipoteka I REDA NA OSN.UG.O HIP.BR.UZZ 842/16 OD 27.09.2016 GOD.I ANEKSA I UGOV.O HIP.BR.UZZ 12/ OD 13.01.2017 GOD.U KOR.HIP.POVJ.LINDNER DOO TIVAT U IZNOSU OD 25.000.000,00E.
5				8	Šume 4. klase	24/01/2017 9:1	Zabrana otuđenja i opterećenja I IZDAVANJE U ZAKUP NEPOK.BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIP.POVJERIOCA.
5				9	Šume 4. klase	24/01/2017 9:1	Zabilježba postupka PRISTANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
5				10	Šume 4. klase	30/05/2018 15:43	Zabilježba rješenja o izvršenju I BR 220/2018 OD 02.03.2018. GOD. JAVNOG IZVR ŠITELJA BAJOVIĆ JASMINKE
6				2	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOCA.
6				3	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
6				4	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Hipoteka U MAKSIMALNOM IZNOSU OD 10.000.000,00E U TRAJANJU DO POTPUNOG IZMIRENJA OBAVEZA F UGOVORU O OSIGURANOM KONVERTIBILOM ZAJ OD 30.09.2013 GOD.ODNOSNO DO 15.10.2016 GOD. DODATKU 1 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVER. ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.DODATKU 2 NA UGOV. OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 28.05.2014 GOD UGOV.O OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 30.09.2

Datum i vrijeme štampe 16.10.2018. 12:25:39



2107080



2 / 12



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
							GOD.U IZN.OD 5.566.335,00E DODATKU 1 NA UGOV.O OSIGUR.KONVERT.ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.U IZN. DO 723.168,00E I DODATAK 2 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVE.ZAJMU OD 28.05.2014 GOD DO 1.451.505,00E SA ROKOM OTPLATE DO 15.10.2016 GOD.POVJ.E DEN ROCK MONTENEGRO LLC.NA OSN. UGOV.O KONTINUIRANOJ HIPOT.UZZ 577/2014 OVJ. DANA 11.07.2014 GOD.PRED NOT.ANTUNOVIC LJUBICOM IZ H NOVOG.
6				5	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOCA.
6				6	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
6				7	Šume 4. klase	24/01/2017 9:0	Hipoteka I REDA NA OSN.UG.O HIP.BR.UZZ 842/16 OD 27.09.2016 GOD.I ANEKSA I UGOV.O HIP.BR.UZZ 12 OD 13.01.2017 GOD.U KOR.HIP.POVJ.LINDNER DOO TIVAT U IZNOSU OD 25.000.000,00E.
6				8	Šume 4. klase	24/01/2017 9:1	Zabrana otuđenja i opterećenja I IZDAVANJE U ZAKUP NEPOK.BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIP.POVJERIOCA.
6				9	Šume 4. klase	24/01/2017 9:1	Zabilježba postupka PRISTANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDI IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
6				10	Šume 4. klase	30/05/2018 15:43	Zabilježba rješenja o izvršenju I BR 220/2018 OD 02.03.2018. GOD. JAVNOG IZVR ŠITELJA BAJOVIĆ JASMINKE
7				2	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOCA.
7				3	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
7				4	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Hipoteka U MAKSIMALNOM IZNOSU OD 10.000.000,00E U TRAJANJU DO POTPUNOG IZMIRENJA OBAVEZ UGOVORU O OSIGURANOM KONVERTIBILOM 2 OD 30.09.2013 GOD.ODNOSNO DO 15.10.2016 GO DODATKU 1 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVI ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.DODATKU 2 NA UGOV OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 28.05.2014 C UGOV.O OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 30 GOD.U IZN.OD 5.566.335,00E DODATKU 1 NA UG OSIGUR.KONVERT.ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.U DO 723.168,00E I DODATAK 2 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVE.ZAJMU OD 28.05.2014 GO 1.451.505,00E SA ROKOM OTPLATE DO 15.10.20 GOD.POVJ.E DEN ROCK MONTENEGRO LLC.NA UGOV.O KONTINUIRANOJ HIPOT.UZZ 577/2014 DANA 11.07.2014 GOD.PRED NOT.ANTUNOVIC LJUBICOM IZ H NOVOG.
7				5	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIO

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
7				6	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
7				7	Šume 4. klase	24/01/2017 9:0	Hipoteka I REDA NA OSN.UG.O HIP.BR.UZZ 842/16 OD 27.09.2016 GOD.I ANEKSA I UGOV.O HIP.BR.UZZ 12/ OD 13.01.2017 GOD.U KOR.HIP.POVJ.LINDNER DOO TIVAT U IZNOSU OD 25.000.000,00E.
7				8	Šume 4. klase	24/01/2017 9:1	Zabrana otuđenja i opterećenja I IZDAVANJE U ZAKUP NEPOK.BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIP.POVJERIOCA.
7				9	Šume 4. klase	24/01/2017 9:1	Zabilježba postupka PRISTANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
7				10	Šume 4. klase	30/05/2018 15:43	Zabilježba rješenja o izvršenju I BR 220/2018 OD 02.03.2018. GOD. JAVNOG IZVRŠITELJA BAJOVIĆ JASMINKE
9				2	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOCA.
9				3	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
9				4	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Hipoteka U MAKSIMALNOM IZNOSU OD 10.000.000,00E U TRAJANJU DO POTPUNOG IZMIRENJA OBAVEZA PO UGOVORU O OSIGURANOM KONVERTIBILNOM ZAJMU OD 30.09.2013 GOD.ODNOSNO DO 15.10.2016 GOD. DODATKU 1 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVER. ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.DODATKU 2 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 28.05.2014 GOD.P UGOV.O OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 30.09.2014 GOD.U IZN.OD 5.566.335,00E DODATKU 1 NA UGOV.O OSIGUR.KONVERT.ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.U IZN. DO 723.168,00E I DODATAK 2 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVE.ZAJMU OD 28.05.2014 GOD DO 1.451.505,00E SA ROKOM OTPLATE DO 15.10.2016 GOD.POVJ.EDEN ROCK MONTENEGRO LLC.NA OSN. UGOV.O KONTINUIRANOJ HIPOT.UZZ. 577/2014 OVJ. DANA 11.07.2014 GOD.PRED NOT.ANTUNOVIĆ LJUBICOM IZ H NOVOG.
9				5	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOCA.
9				6	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
9				7	Šume 4. klase	24/01/2017 9:0	Hipoteka I REDA NA OSN.UG.O HIP.BR.UZZ 842/16 OD 27.09.2016 GOD.I ANEKSA I UGOV.O HIP.BR.UZZ 12/ OD 13.01.2017 GOD.U KOR.HIP.POVJ.LINDNER DOO TIVAT U IZNOSU OD 25.000.000,00E.

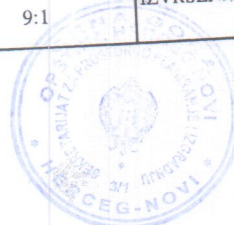


CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
9				8	Šume 4. klase	24/01/2017 9:1	Zabrana otuđenja i opterećenja I IZDAVANJE U ZAKUP NEPOK.BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIP.POVJERIOCA.
9				9	Šume 4. klase	24/01/2017 9:1	Zabilježba postupka PRISTANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
9				10	Šume 4. klase	30/05/2018 15:43	Zabilježba rješenja o izvršenju I BR 220/2018 OD 02.03.2018. GOD. JAVNOG IZVR ŠITELJA BAJOVIĆ JASMINKE
13				2	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOCA.
13				3	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
13				4	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Hipoteka U MAKSYMALNOM IZNOSU OD 10.000.000,00E U TRAJANJU DO POTPUNOG IZMIRENJA OBAVEZA I UGOVORU O OSIGURANOM KONVERTIBILOM ZA OD 30.09.2013 GOD.ODNOSNO DO 15.10.2016 GOD. DODATKU 1 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVER ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.DODATKU 2 NA UGOV OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 28.05.2014 GOI UGOV.O OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 30.09 GOD.U IZN.OD 5.566.335,00EDODATKU 1 NA UGO OSIGUR.KONVERT.ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.U I DO 723.168,00E I DODATAK 2 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVE.ZAJMU OD 28.05.2014 GOD 1.451.505,00E SA ROKOM OTPLATE DO 15.10.2016 GOD.POVJ.EDEN ROCK MONTENEGRO LLC.NA O UGOV.O KONTINUIRANOJ HIPOT.UZZ 577/2014 O DANA 11.07.2014 GOD.PRED NOT.ANTUNOVIĆ LJUBICOM IZ H NOVOG.
13				5	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOC.
13				6	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠE BEZ ODLAGANJA.
13				7	Šume 4. klase	24/01/2017 9:0	Hipoteka I REDA NA OSN.UG.O HIP.BR.UZZ 842/16 OD 27.09.2016 GOD.I ANEKSA I UGOV.O HIP.BR.UZ OD 13.01.2017 GOD.U KOR.HIP.POVJ.LINDNER I TIVAT U IZNOSU OD 25.000.000,00E.
13				8	Šume 4. klase	24/01/2017 9:1	Zabrana otuđenja i opterećenja I IZDAVANJE U ZAKUP NEPOK.BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIP.POVJERIOCA.
13				9	Šume 4. klase	24/01/2017 9:1	Zabilježba postupka PRISTANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRII IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.

Datum i vrijeme štampe 16.10.2018. 12:25:39

2107083



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
13				10	Šume 4. klase	30/05/2018 15:43	Zabilježba rješenja o izvršenju I BR 220/2018 OD 02.03.2018. GOD. JAVNOG IZVR ŠITELJA BAJOVIĆ JASMINKE
14				2	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOCA.
14				3	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
14				4	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Hipoteka U MAKSIMALNOM IZNOSU OD 10.000.000,00E U TRAJANJU DO POTPUNOG IZMIRENJA OBAVEZA PO UGOVORU O OSIGURANOM KONVERTIBILOM ZAJM OD 30.09.2013 GOD.ODNOSNO DO 15.10.2016 GOD. DODATKU 1 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVER. ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.DODATKU 2 NA UGOV.C OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 28.05.2014 GOD.I UGOV.O OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 30.09.20 GOD.U IZN.OD 5.566.335,00E.DODATKU 1 NA UGOV. OSIGUR.KONVERT.ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.U IZN DO 723.168,00E I DODATAK 2 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVE.ZAJMU OD 28.05.2014 GOD D 1.451.505,00E SA ROKOM OTPLATE DO 15.10.2016 GOD.POVJ.EDEN ROCK MONTENEGRO LLC.NA OSN UGOV.O KONTINUIRANOJ HIPOT.UZZ 577/2014 OVJ. DANA 11.07.2014 GOD.PRED NOT.ANTUNOVIĆ LJUBICOM IZ H NOVOG.
14				5	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOCA.
14				6	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
14				7	Šume 4. klase	24/01/2017 9:0	Hipoteka I REDA NA OSN.UG.O HIP.BR.UZZ 842/16 OD 27.09.2016 GOD.I ANEKSA I UGOV.O HIP.BR.UZZ 12/ OD 13.01.2017 GOD.U KOR.HIP.POVJ.LINDNER DOO TIVAT U IZNOSU OD 25.000.000,00E.
14				8	Šume 4. klase	24/01/2017 9:1	Zabrana otuđenja i opterećenja I IZDAVANJE U ZAKUP NEPOK.BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIP.POVJERIOCA.
14				9	Šume 4. klase	24/01/2017 9:1	Zabilježba postupka PRISTANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
14				10	Šume 4. klase	30/05/2018 15:43	Zabilježba rješenja o izvršenju I BR 220/2018 OD 02.03.2018. GOD. JAVNOG IZVR ŠITELJA BAJOVIĆ JASMINKE
15				2	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOCA.



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
15				3	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
15				4	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Hipoteka U MAKSIMALNOM IZNOSU OD 10.000.000,00E U TRAJANJU DO POTPUNOG IZMIRENJA OBAVEZA PO UGOVORU O OSIGURANOM KONVERTIBILOM ZAJMU OD 30.09.2013 GOD.ODNOSNO DO 15.10.2016 GOD. DODATKU 1 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVER. ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.DODATKU 2 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 28.05.2014 GOD.P UGOV.O OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 30.09.2013 GOD.U IZN.OD 5.566.335,00E DODATKU 1 NA UGOV.O OSIGUR.KONVERT.ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.U IZN. DO 723.168,00E I DODATAK 2 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVE.ZAJMU OD 28.05.2014 GOD DO 1.451.505,00E SA ROKOM OTPLATE DO 15.10.2016 GOD.POVJ.EDEN ROCK MONTENEGRO LLC.NA OSN. UGOV.O KONTINUIRANOJ HIPOT.UZZ 577/2014 OVJ. DANA 11.07.2014 GOD.PRED NOT.ANTUNOVIĆ LJUBICOM IZ H NOVOG.
15				5	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOCA.
15				6	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
15				7	Šume 4. klase	24/01/2017 9:0	Hipoteka I REDA NA OSN.UG.O HIP.BR.UZZ 842/16 OD 27.09.2016 GOD.I ANEKSA I UGOV.O HIP.BR.UZZ 12/1 OD 13.01.2017 GOD.U KOR.HIP.POVJ.LINDNER DOO TIVAT U IZNOSU OD 25.000.000,00E.
15				8	Šume 4. klase	24/01/2017 9:1	Zabrana otuđenja i opterećenja I IZDAVANJE U ZAKUP NEPOK.BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIP.POVJERIOCA.
15				9	Šume 4. klase	24/01/2017 9:1	Zabilježba postupka PRISTANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
15				10	Šume 4. klase	30/05/2018 15:43	Zabilježba rješenja o izvršenju I BR 220/2018 OD 02.03.2018. GOD. JAVNOG IZVRŠITELJA BAJOVIĆ JASMINKE
16				2	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOCA.
16				3	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
16				4	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Hipoteka U MAKSIMALNOM IZNOSU OD 10.000.000,00E U TRAJANJU DO POTPUNOG IZMIRENJA OBAVEZA PO UGOVORU O OSIGURANOM KONVERTIBILOM ZAJMU OD 30.09.2013 GOD.ODNOSNO DO 15.10.2016 GOD. DODATKU 1 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVER. ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.DODATKU 2 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 28.05.2014 GOD. UGOV.O OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 30.09.2013

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
							GOD.U IZN.OD 5.566.335,00EDODATKU 1 NA UGOV.O OSIGUR.KONVERT.ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.U IZN. DO 723.168,00E I DODATAK 2 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVE.ZAJMU OD 28.05.2014 GOD DO 1.451.505,00E SA ROKOM OTPLATE DO 15.10.2016 GOD.POVJ.EDEN ROCK MONTENEGRO LLC.NA OSN. UGOV.O KONTINUIRANOJ HIPOT.UZZ 577/2014 OVJ. DANA 11.07.2014 GOD.PRED NOT.ANTUNOVIC LJUBICOM IZ H NOVOG.
16				5	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOCA.
16				6	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
16				7	Šume 4. klase	24/01/2017 9:0	Hipoteka I REDA NA OSN.UG.O HIP.BR.UZZ 842/16 OD 27.09.2016 GOD.I ANEKSA I UGOV.O HIP.BR.UZZ 12/ OD 13.01.2017 GOD.U KOR.HIP.POVJ.LINDNER DOO TIVAT U IZNOSU OD 25.000.000,00E.
16				8	Šume 4. klase	24/01/2017 9:1	Zabrana otuđenja i opterećenja I IZDAVANJE U ZAKUP NEPOK.BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIP.POVJERIOCA.
16				9	Šume 4. klase	24/01/2017 9:1	Zabilježba postupka PRISTAJANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
16				10	Šume 4. klase	30/05/2018 15:43	Zabilježba rješenja o izvršenju I BR 220/2018 OD 02.03.2018. GOD. JAVNOG IZVR ŠITELJA BAJOVIĆ JASMINKE
17				2	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOCA.
17				3	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
17				4	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Hipoteka U MAKSIMALNOM IZNOSU OD 10.000.000,00E U TRAJANJU DO POTPUNOG IZMIRENJA OBAVEZA PO UGOVORU O OSIGURANOM KONVERTIBILOM ZAJM OD 30.09.2013 GOD.ODNOSNO DO 15.10.2016 GOD. DODATKU 1 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVER. ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.DODATKU 2 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 28.05.2014 GOD. UGOV.O OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 30.09.2 GOD.U IZN.OD 5.566.335,00EDODATKU 1 NA UGOV. OSIGUR.KONVERT.ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.U IZN DO 723.168,00E I DODATAK 2 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVE.ZAJMU OD 28.05.2014 GOD I 1.451.505,00E SA ROKOM OTPLATE DO 15.10.2016 GOD.POVJ.EDEN ROCK MONTENEGRO LLC.NA OSN UGOV.O KONTINUIRANOJ HIPOT.UZZ 577/2014 OVJ DANA 11.07.2014 GOD.PRED NOT.ANTUNOVIC LJUBICOM IZ H NOVOG.
17				5	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOCA.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
18				8	Šume 4. klase	24/01/2017 9:1	Zabrana otuđenja i opterećenja I IZDAVANJE U ZAKUP NEPOK.BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIP.POVJERIOCA.
18				9	Šume 4. klase	24/01/2017 9:1	Zabilježba postupka PRISTANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
18				10	Šume 4. klase	30/05/2018 15:43	Zabilježba rješenja o izvršenju I BR 220/2018 OD 02.03.2018. GOD. JAVNOG IZVR ŠITELJA BAJOVIĆ JASMINKE
19				2	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOCA.
19				3	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
19				4	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Hipoteka U MAKSIMALNOM IZNOSU OD 10.000.000,00E U TRAJANJU DO POTPUNOG IZMIRENJA OBAVEZA P UGOVORU O OSIGURANOM KONVERTIBILOM ZAJM OD 30.09.2013 GOD.ODNOSNO DO 15.10.2016 GOD. DODATKU 1 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVER. ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.DODATKU 2 NA UGOV. OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 28.05.2014 GOD UGOV.O OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 30.09.2 GOD.U IZN.OD 5.566.335,00E DODATKU 1 NA UGOV OSIGUR.KONVERT.ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.U IZ DO 723.168,00E I DODATAK 2 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVE.ZAJMU OD 28.05.2014 GOD I 1.451.505,00E SA ROKOM OTPLATE DO 15.10.2016 GOD.POVJ.EDEN ROCK MONTENEGRO LLC.NA OS UGOV.O KONTINUIRANOJ HIPOT.UZZ 577/2014 OV. DANA 11.07.2014 GOD.PRED NOT.ANTUNOVIĆ LJUBICOM IZ H NOVOG.
19				5	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOCA.
19				6	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠENJU BEZ ODLAGANJA.
19				7	Šume 4. klase	24/01/2017 9:0	Hipoteka I REDA NA OSN.UG.O HIP.BR.UZZ 842/16 OD 27.09.2016 GOD.I ANEKSA I UGOV.O HIP.BR.UZZ OD 13.01.2017 GOD.U KOR.HIP.POVJ.LINDNER DO TIVAT U IZNOSU OD 25.000.000,00E.
19				8	Šume 4. klase	24/01/2017 9:1	Zabrana otuđenja i opterećenja I IZDAVANJE U ZAKUP NEPOK.BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIP.POVJERIOCA.
19				9	Šume 4. klase	24/01/2017 9:1	Zabilježba postupka PRISTANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
19				10	Šume 4. klase	30/05/2018 15:43	Zabilježba rješenja o izvršenju I BR 220/2018 OD 02.03.2018. GOD. JAVNOG IZVR ŠITELJA BAJOVIĆ JASMINKE
20				2	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOCA.
20				3	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
20				4	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Hipoteka U MAKSIMALNOM IZNOSU OD 10.000.000,00E U TRAJANJU DO POTPUNOG IZMIRENJA OBAVEZA UGOVORU O OSIGURANOM KONVERTIBILOM ZA OD 30.09.2013 GOD.ODNOSNO DO 15.10.2016 GOD. DODATKU 1 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVER ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.DODATKU 2 NA UGOV OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 28.05.2014 GOI UGOV.O OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 30.09 GOD.U IZN.OD 5.566.335,00E DODATKU 1 NA UGO' OSIGUR.KONVERT.ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.U IZ DO 723.168,00E I DODATAK 2 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVE.ZAJMU OD 28.05.2014 GOD 1.451.505,00E SA ROKOM OTPLATE DO 15.10.2016 GOD.POVJEDEN ROCK MONTENEGRO LLC.NA O UGOV.O KONTINUIRANOJ HIPOT.UZZ 577/2014 O' DANA 11.07.2014 GOD.PRED NOT.ANTUNOVIĆ LJUBICOM IZ H NOVOG.
20				5	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOCA
20				6	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠEN BEZ ODLAGANJA.
20				7	Šume 4. klase	24/01/2017 9:0	Hipoteka I REDA NA OSN.UG.O HIP.BR.UZZ 842/16 OD 27.09.2016 GOD.I ANEKSA I UGOV.O HIP.BR.UZZ OD 13.01.2017 GOD.U KOR.HIP.POVJ.LINDNER DC TIVAT U IZNOSU OD 25.000.000,00E.
20				8	Šume 4. klase	24/01/2017 9:1	Zabrana otuđenja i opterećenja I IZDAVANJE U ZAKUP NEPOK.BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIP.POVJERIOCA.
20				9	Šume 4. klase	24/01/2017 9:1	Zabilježba postupka PRISTANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINU IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
20				10	Šume 4. klase	30/05/2018 15:43	Zabilježba rješenja o izvršenju I BR 220/2018 OD 02.03.2018. GOD. JAVNOG IZV ŠITELJA BAJOVIĆ JASMINKE





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Taksa za ovaj PREPIS je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" br. 73/10, 032/11,





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-19042/2018
Datum: 16.10.2018
KO: MRKOVI

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 24 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
41			1 10	28/02/2018		Sume 4. klase VIŠE OSNOVA		73042	36.52
								73042	36.52

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002200022	CRNA GORA -- Podgorica Podgorica	Svojina	1/1
6192000017349	OPŠTINA HERCEG NOVI Herceg Novi	Raspologanje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa za ovaj IZVOD je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od 5 EURA Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15,



Nacelnik
RADIŠIĆ MIRJANA



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVIBroj: 109-956-19041/2018
Datum: 16.10.2018
KO: MRKOVI

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 222 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
12		1 10		STANIŠTA	Šume 4. klase KUPOVINA		16684	8.3
							16684	8.3

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002901242	SIGNATURE INVESTMENTS MONTE. D.O.O.HN MARKA VOJINOVIĆA 18 HERCEG NOVI Herceg Novi	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
12			3	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja PEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOCA.
12			4	Šume 4. klase	27/11/2013 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
12			5	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Hipoteka U MAKSIMALNOM IZNOSU OD 10.000.000,00E U TRAJANJU DO POTPUNOG IZMIRENJA OBAVEZA F UGOV.O OSIGURANOM KONVERTIBILNOM ZAJMU OD 30.09.2013 GOD.ODNOSNO DO 15.10.2016 GOD. DODATKU 1 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVER. ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.DODATKU 2 NA UGOV. OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 28.05.2014 GOD GOD.U IZN.OD 5.566.335,00EDODATKU 1 NA UGOV OSIGUR.O OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 30.09. GOD.U IZN.OD 5.566.335,00EDODATKU 1 NA UGOV OSIGUR.KONVERT.ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.U IZ DO 723.168,00E I DODATAK 2 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVE.ZAJMU OD 28.05.2014 GOD 1.451.505,00E SA ROKOM OTPLATE DO 15.10.2016 GOD.POVJEDEN ROCK MONTENEGRO LLC.NA OS UGOV.O KONTINUIRANOJ HIPOT.UZZ 577/2014 OV DANA 11.07.2014 GOD.PRED NOT.ANTUNOVIĆ LJUBICOM IZ H NOVOG.
12			6	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja PEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOCA.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
12				7	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOTEK.DUŽNIKA NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
12				8	Šume 4. klase	24/01/2017 8:55	Hipoteka I REDA NA OSN.UG.O HIP.UZZ 842/16 OD 27.09.2016 GOD.I ANEKSA I UGOV.UZZ 12/17 OD 13.01.2017 GOD A U KOR.HIP.POVJ.LINDNER DOO TIVAT U IZNOSU OD 25.000.000,00E.
12				9	Šume 4. klase	24/01/2017 8:56	Zabrana otuđenja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOK.BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIP.POVJERIOCA.
12				10	Šume 4. klase	24/01/2017 8:58	Zabilježba postupka PRISANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
12				11	Šume 4. klase	30/05/2018 15:42	Zabilježba rješenja o izvršenju I BR 220/2018 OD 02.03.2018. GOD. JAVNOG IZVRŠITELJA BAJOVIĆ JASMINKE

Taksa za ovaj PREPIS je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" br. 73/10, 032/11,

Nacelnik



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA

HERCEG NOVI

Broj: 109-956-19044/2018

Datum: 16.10.2018

KO: MRKOVI

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 375 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1537	1		6 10	28/02/2018		Šume 4. klase VIŠE OSNOVA		229606	114.80
								229606	114.80

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
000002200022	CRNA GORA -- Podgorica Podgorica		Svojina	1/1
000002010666	VLADA CRNE GORE J.TOMAŠEVIĆA 2 Podgorica		Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1537	1			1	Šume 4. klase	03/10/2017 9:3	Morsko dobro

Taksa za ovaj IZVOD je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od 5 EURA Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15,



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-19043/2018

Datum: 16.10.2018

KO: MRKOVI

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 197 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1536			6 10		DOBREČ	Šume 4. klase KUPOVINA		15392	7.
								15392	7.

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002901242	SIGNATURE INVESTMENTS MONTE. D.O.O.HN MARKA VOJINOVIĆA 18 HERCEG NOVI Herceg Novi	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1536				1	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Hipoteka U MAKSIMALNOM IZNOSU OD 10.000.000,00EU TRAJANJU DO POTPUNOG IZMIRENJA OBAVEZA PO UGOV. O OSIGURANOM KONVERTIBILNOM ZAJMU OD 30.09.2013 GOD.ODNOSNO DO 15.10.2016 GOD. DODATKU 1 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVER. ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.DODATKU 2 NA UGOV.C OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 28.05.2014 GOD.I UGOV.O OSIGURANOM KONVER.ZAJMU OD 30.09.20 GOD.U IZN.OD 5.566.335,00EDODATKU 1 NA UGOV.O OSIGUR.KONVERT.ZAJMU OD 18.05.2014 GOD.U IZN DO 723.168,00E I DODATAK 2 NA UGOV.O OSIGURANOM KONVE.ZAJMU OD 28.05.2014 GOD D 1.451.505,00E SA ROKOM OTPLATE DO 15.10.2016 GOD.POVJ.EDEN ROCK MONTENEGRO LLC.NA OSN UGOV.O KONTINUIRANOJ HIPOT.UZZ 577/2014 OVJ. DANA 11.07.2014 GOD.PRED NOT.ANTUNOVIC LJUBICOM IZ H NOVOG.
1536				2	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK.POVJERIC
1536				3	Šume 4. klase	05/08/2014 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa O PRISTAJANJU HIPOT.DUŽNIKA NA IZVRŠENJE BE ODLAGANJA.
1536				4	Šume 4. klase	24/01/2017 8:48	Hipoteka I REDA NA OSN.UG.O HIP.UZZ 842/16 OD 27.09.2016 GOD.I ANEKSA I UG.BR.UZZ 12/17 OD 13.01.2017 GC U KORIST HIP.POVJ.LINDNER DOO TIVAT U IZN.OE 25.000.000,00E.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1536				5	Šume 4. klase	24/01/2017 8:43	Zabrana otuđenja i opterećenja I IZDAVANJE U ZAKUP NEPOK.BEZ PISANE SAGLAS HIP.POVJERIOCA.
1536				6	Šume 4. klase	24/01/2017 8:43	Zabilježba postupka NA NEPOSR.PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA
1536				7	Šume 4. klase	30/05/2018 15:42	Zabilježba rješenja o izvršenju I BR 220/2018 OD 02.03.2018. GOD. JAVNOG IZVR ŠITELJA BAJOVIĆ JASMINKE

Taksa za ovaj PREPIS je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od : EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovi člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" br. 73/10, 032/11,


 Načelnik
 MIRJANA



Број плана:

Парцеле: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 41, 1537/1, 1536

СКИЦА ПАРЦЕЛА

Размјера 1: 5000

S

Крст

СТАНИШТА

БИЈЕЛА СТИЈЕНА

1537/1

1461 1482

1517



Обрадио: _____

Својеравно
Својеравно лице:

[Handwritten signature]



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

**ZA IZGRADNJU OBJEKATA TURISTIČKOG NASELJA,
ZELENILA TURISTIČKOG NASELJA**

PRAVNI OSNOV: Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore
– Detaljna razrada
lokacije Mrkovi-Bijela stijena
(»Sl. list CG« br. 56/18)
u Opštini Herceg Novi

**PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:** Advokatska kancelarija Zorica Đukanović

OBRADIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE
I IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI**

Herceg Novi, 30.10.2018. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br. 68/17), člana 15. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br. 43/17) i podnijetog zahtjeva Advokatske kancelarije Zorice Đukanović iz Podgorice, izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekata Turističkog naselja – T2, na lokaciji urbanističkih parcela UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, zelenila turističkog naselja na urbanističkim parcelama UP8, UP9, UP10, UP11, UP12, UP14, UP17, UP18, UP19, sve K.O.

Mrkovi, Opština Herceg Novi, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje – Detaljna razrada lokacije Mrkovi-Bijena stijena (»Sl.list CG« br. 56/18) u Opštini Herceg Novi.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Advokatska kancelarija Zorica Đukanović (Moskovska br. 13, III/23, 81 000 Podgorica); Predmetni zahtjev zaveden kod ovog Sekretarijata dana 08.10.2018. godine, pod brojem: **02-3-350-UPI-533/2018**, na osnovu dopisa Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: **1063-2556/12 od 04.10.2018. godine**, koje je shodno zakonskim odredbama i Uredbi o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (»Sl.list CG« br. 68/17), predmetni zahtjev dostavilo ovom Sekretarijatu na nadležnost.

POSTOJEĆE STANJE:

- Skica parcela za predmetne kat. parcele, broj: 529/2018 od 26.10.2018. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:5000 ;
- Prepis lista nepokretnosti br. 207 za K.O. Mrkovi koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19039/2018 od 16.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je SIGNATURE INVESTMENTS MONTE DOO HN upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 4, 10, sve k.o. Mrkovi, u površini od 6341 m², u naravi Šume 4. klase, sa teretima ;
- Prepis lista nepokretnosti br. 295 za K.O. Mrkovi koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19040/2018 od 16.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je SIGNATURE INVESTMENTS MONTE DOO HN upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 5, 6, 7, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, sve k.o. Mrkovi, u površini od 68615 m², u naravi Šume 4. klase, sa teretima ;
- Izvod lista nepokretnosti br. 24 za K.O. Mrkovi koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19042/2018 od 16.10.2018. godine, kojim se dokazuje da Opština Herceg Novi ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 41 k.o. Mrkovi, u površini od 73042 m², u naravi Šume 4. klase, bez tereta ;

- Prepis lista nepokretnosti br. 222 za K.O. Mrkovi koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19041/2018 od 16.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je SIGNATURE INVESTMENTS MONTE DOO HN upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 12 k.o. Mrkovi, u površini od 16684 m², u naravi Šume 4. klase, sa teretima ;
- Izvod lista nepokretnosti br. 375 za K.O. Mrkovi koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19044/2018 od 16.10.2018. godine, kojim se dokazuje da Vlada Crne Gore ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 1537/1 k.o. Mrkovi, u površini od 229606 m², u naravi Šume 4. klase, sa teretom ;
- Prepis lista nepokretnosti br. 197 za K.O. Mrkovi koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19043/2018 od 16.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je SIGNATURE INVESTMENTS MONTE DOO HN upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 1536 k.o. Mrkovi, u površini od 15392 m², u naravi Šume 4. klase, sa teretima ;

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje – Detaljna razrada lokacije Mrkovi-Bijena stijena (»Sl.list CG« br. 56/18) u Opštini Herceg Novi. Predmetni planski dokument evidentiran je u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma, shodno članu 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17).

- **POSTOJEĆE STANJE:**

Prostor obuhvata plana čine neizgrađeni i nenaseljeni strmi obronci iznad uvale Dobreč, obrasli gustom makijom i niskim rastinjem. Prirodni ambijent koji je u potpunosti očuvan teško je pristupačan, dok su određeni djelovi danas potpuno nepristupačni.

Granicom predmetne zone sa sjeveroistočne i istočne strane je izvedena lokalna saobraćajnica. Saobraćajnica je širine 2.8-3.5m sa zastorom od betona. Postojeća saobraćajna mreža je nedovoljno razvijena. Vezu koje područje detaljne razrade ima sa širim okruženjem čini pomenuta saobraćajnica, koja se pravcem sjeverozapad-jugoistok prostire duž naselja

Unutar same zone, ne postoje saobraćajnice. Prostor karakteriše veliki nagib terena, koji je ublažen kaskadama koje "drže" zidovi, tzv suvozidovi ili suvomeđe.

Suvomeđe se kao element ograđivanja najčešće javljaju na manje pristupačnim prostorima, te su tako podložni prirodnoj sukcesiji. Suvomeđa, suhromeđa ili suhozid, tradicionalni je vid gradnje koji je tipičan za Boku i ostatak Mediterana. Gradi se od prirodnog kamena, bez pomoćnih vezivnih materijala.

Suvomeđa ima izuzetnu vrijednost kao dio predjela i autentične kulture. Vrijednost najjednostavnije, a najdugotrajnije tehnike zidanja prepoznata je u cijeloj Evropi.

Predmetno područje tipični je pejzaž Luštice. Dominantna je vegetacija tipa makija i garig, koje pokrivaju najveći dio predmetne lokacije. Duž centralnog dijela lokacije nalaze se dobro očuvane kamene podzide građene tehnikom suhozida, koje su karakterističan dio pejzaža ovog kraja, i kao takve predstavljaju posebnu vrijednost. Planirane intervencije na izgradnji turističkih kapaciteta svakako će izmijeniti postojeći pejzaž, ali se određenim uputstvima za pozicioniranje i oblikovanje objekata i slobodnih površina, može uticati na karakter budućeg pejzaža, tako da ostanu vidljivi njegovi sadašnji najvrijedniji i najistaknutiji predioni elementi.

Cijeli prostor poluostrva Luštice je pejzaž vrijednih prirodnih i antropogenih odlika gdje se čovjekovo djelovanje ogleda u očuvanoj istorijskoj putnoj mreži, rijetkim i starim ruralnim cjelinama, skladnim kućama stambene narodne arhitekture i terasasto podzidanim površinama imanja, na osnovu čega se može ocijeniti da prostor Luštice posjeduje odlike kulturnog pejzaža. Stjenovita obala otvorenog mora i zaleđe obraslo mediteranskom makijom, maslinjacima i šumama primorskog bora su vrijedne prirodne karakteristike ovog područja.

ZAŠTIĆENA OKOLINA

Kulturna/arhitektonska baština područja obuhvata Detaljne razrade za lokaciju „Mrkovi – Bijela stijena“ na Luštici i njegovog neposrednog okruženja prepoznaje sljedeće vrste:

- I. Vjersku arhitekturu
- II. Vojnu arhitekturu i

III. Grupaciju kuća u ruralnim naseljima (Mrkovi, Klinci i Tići)

Vjerska arhitektura

Veoma značajan i najbrojniji segment kulturne baštine Luštica pripada sakralnoj arhitekturi i čine je crkve. To su objekti: Crkva sv. Petke, crkva sv. Lazara i crkva sv. Tripuna.

Vojna arhitektura

U graditeljskom nasljeđu Herceg Novog značajnu i brojnu vrstu predstavlja vojna arhitektura a po tipu se ističu austrougarske utvrde na Luštica. Ovdje se nalaze se građevine koje predstavljaju vrijednosti vojno-inženjerske arhitekture - austrougarskog odbrambenog sistema na Jadranu, sa kraja XIX vijeka. Tu se prije svega misli na tvrđave: Kabala for, Oskoruša for i Lazine for sa okolnim pratećim objektima.

Ruralno naselje/grupacija kuća u selu Mrkovi

Specifična arhitektura u naseljima na Luštica je formirala vrijedne i autentične ambijentalne cjeline iskazane kao grupacije kuća. Naselje Mrkovi predstavlja jednu od desetak karakterističnih ruralnih cjelina Luštica. Naselje čine grupacije stambenih kuća organizovane po tradicionalnim graditeljskim principima Luštica arhitekture. Svi objekti u najvećoj mjeri su sačuvani u tradicionalnom duhu i mogu se identifikovati kao jedna stilska grupa, u okviru koje su dvije razvojne faze tradicionalne kuće.

PLANIRANO STANJE:

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

Lokacija „Mrkovi-Bijela stijena” ovom detaljnom razradom je podijeljena na tri (3) urbanističke zone.

zona osnovnog objekta turističkog naselja

U okviru turističkog naselja planira se izgradnja hotela, kao osnovnog objekta turističkog naselja, sa pratećim sadržajima kao što su spa centri, bazeni, restorani, umjetnički centar, zdravstveni centar i sl.

zona depadansa turističkog naselja

U ovoj zoni se planira izgradnja depadansa turističkog naselja odnosno vila i apartmana.

zona infrastrukture i zelenila

Ovo je zona zelenila, javnih saobraćajnica i infrastrukturnih objekata i koridora.

NAMJENA POVRŠINA

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene urbanističkih parcela date su kroz posebne uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i u grafičkom prilogu *Plan namjene površina*.

Planirane namjene su pretežne, a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

Površine za turizam:

T2- turističko naselje

Površine za pejzažno uređenje:

PUJ- objekti pejzažne arhitekture javne namjene

PUO- Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene

Površine ostale i komunalne infrastrukture:

IOH-objekti hidrotehničke infrastrukture

IOE-objekti elektroenergetske infrastrukture

Površine saobraćajne infrstrukture:

DS- drumski saobraćaj

VS-vazdušni saobraćaj

(T2) Turističko naselje

Vrste objekata za pružanje usluge smještaja koje su predviđene u okviru ove namjene su turistički objekti visoke kategorije (minimum 4 zvjezdice).

Preporučuje se izgradnja specijalizovanih turističkih objekata čime će cjelokupna ponuda i atraktivnost mjesta biti podignuta na viši nivo. Ovakav karakter turističkih objekata omogućava njihovo funkcionisanje tokom cijele godine, nezavisno od turističke sezone.



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

**ZA IZGRADNJU OBJEKATA TURISTIČKOG NASELJA,
ZELENILA TURISTIČKOG NASELJA**

PRAVNI OSNOV: Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore
– Detaljna razrada
lokacije Mrkovi-Bijela stijena
(»Sl. list CG« br. 56/18)
u Opštini Herceg Novi

**PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:** Advokatska kancelarija Zorica Đukanović

OBRADIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE
I IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI**

Herceg Novi, 30.10.2018. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br. 68/17), člana 15. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br. 43/17) i podnijetog zahtjeva Advokatske kancelarije Zorice Đukanović iz Podgorice, izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekata Turističkog naselja – T2, na lokaciji urbanističkih parcela UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, zelenila turističkog naselja na urbanističkim parcelama UP8, UP9, UP10, UP11, UP12, UP14, UP17, UP18, UP19, sve K.O.

Mrkovi, Opština Herceg Novi, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje – Detaljna razrada lokacije Mrkovi-Bijena stijena (»Sl.list CG« br. 56/18) u Opštini Herceg Novi.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Advokatska kancelarija Zorica Đukanović (Moskovska br. 13, III/23, 81 000 Podgorica); Predmetni zahtjev zaveden kod ovog Sekretarijata dana 08.10.2018. godine, pod brojem: **02-3-350-UPI-533/2018**, na osnovu dopisa Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: **1063-2556/12 od 04.10.2018. godine**, koje je shodno zakonskim odredbama i Uredbi o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (»Sl.list CG« br. 68/17), predmetni zahtjev dostavilo ovom Sekretarijatu na nadležnost.

POSTOJEĆE STANJE:

- Skica parcela za predmetne kat. parcele, broj: 529/2018 od 26.10.2018. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:5000 ;
- Prepis lista nepokretnosti br. 207 za K.O. Mrkovi koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19039/2018 od 16.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je SIGNATURE INVESTMENTS MONTE DOO HN upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 4, 10, sve k.o. Mrkovi, u površini od 6341 m², u naravi Šume 4. klase, sa teretima ;
- Prepis lista nepokretnosti br. 295 za K.O. Mrkovi koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19040/2018 od 16.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je SIGNATURE INVESTMENTS MONTE DOO HN upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 5, 6, 7, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, sve k.o. Mrkovi, u površini od 68615 m², u naravi Šume 4. klase, sa teretima ;
- Izvod lista nepokretnosti br. 24 za K.O. Mrkovi koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19042/2018 od 16.10.2018. godine, kojim se dokazuje da Opština Herceg Novi ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 41 k.o. Mrkovi, u površini od 73042 m², u naravi Šume 4. klase, bez tereta ;

- Prepis lista nepokretnosti br. 222 za K.O. Mrkovi koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19041/2018 od 16.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je SIGNATURE INVESTMENTS MONTE DOO HN upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 12 k.o. Mrkovi, u površini od 16684 m², u naravi Šume 4. klase, sa teretima ;
- Izvod lista nepokretnosti br. 375 za K.O. Mrkovi koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19044/2018 od 16.10.2018. godine, kojim se dokazuje da Vlada Crne Gore ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 1537/1 k.o. Mrkovi, u površini od 229606 m², u naravi Šume 4. klase, sa teretom ;
- Prepis lista nepokretnosti br. 197 za K.O. Mrkovi koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19043/2018 od 16.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je SIGNATURE INVESTMENTS MONTE DOO HN upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 1536 k.o. Mrkovi, u površini od 15392 m², u naravi Šume 4. klase, sa teretima ;

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje – Detaljna razrada lokacije Mrkovi-Bijena stijena (»Sl.list CG« br. 56/18) u Opštini Herceg Novi. Predmetni planski dokument evidentiran je u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma, shodno članu 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17).

- **POSTOJEĆE STANJE:**

Prostor obuhvata plana čine neizgrađeni i nenaseljeni strmi obronci iznad uvale Dobreč, obrasli gustom makijom i niskim rastinjem. Prirodni ambijent koji je u potpunosti očuvan teško je pristupačan, dok su određeni djelovi danas potpuno nepristupačni.

Granicom predmetne zone sa sjeveroistočne i istočne strane je izvedena lokalna saobraćajnica. Saobraćajnica je širine 2.8-3.5m sa zastorom od betona. Postojeća saobraćajna mreža je nedovoljno razvijena. Vezu koje područje detaljne razrade ima sa širim okruženjem čini pomenuta saobraćajnica, koja se pravcem sjeverozapad-jugoistok prostire duž naselja Unutar same zone, ne postoje saobraćajnice. Prostor karakteriše veliki nagib terena, koji je ublažen kaskadama koje "drže" zidovi, tzv suvozidovi ili suvomeđe.

Suvomeđe se kao element ograđivanja najčešće javljaju na manje pristupačnim prostorima, te su tako podložni prirodnoj sukcesiji. Suvomeđa, suhomeđa ili suhozid, tradicionalni je vid gradnje koji je tipičan za Boku i ostatak Mediterana. Gradi se od prirodnog kamena, bez pomoćnih vezivnih materijala.

Suvomeđa ima izuzetnu vrijednost kao dio predjela i autentične kulture. Vrijednost najjednostavnije, a najdugotrajnije tehnike zidanja prepoznata je u cijeloj Evropi.

Predmetno područje tipični je pejzaž Luštice. Dominantna je vegetacija tipa makija i garig, koje pokrivaju najveći dio predmetne lokacije. Duž centralnog dijela lokacije nalaze se dobro očuvane kamene podzide građene tehnikom suhozida, koje su karakterističan dio pejzaža ovog kraja, i kao takve predstavljaju posebnu vrijednost. Planirane intervencije na izgradnji turističkih kapaciteta svakako će izmijeniti postojeći pejzaž, ali se određenim uputstvima za pozicioniranje i oblikovanje objekata i slobodnih površina, može uticati na karakter budućeg pejzaža, tako da ostanu vidljivi njegovi sadašnji najvrijedniji i najistaknutiji predioni elementi.

Cijeli prostor poluostrva Luštice je pejzaž vrijednih prirodnih i antropogenih odlika gdje se čovjekovo djelovanje ogleda u očuvanoj istorijskoj putnoj mreži, rijetkim i starim ruralnim cjelinama, skladnim kućama stambene narodne arhitekture i terasasto podzidanim površinama imanja, na osnovu čega se može ocijeniti da prostor Luštice posjeduje odlike kulturnog pejzaža. Stjenovita obala otvorenog mora i zaleđe obraslo mediteranskom makijom, maslinjacima i šumama primorskog bora su vrijedne prirodne karakteristike ovog područja.

ZAŠTIĆENA OKOLINA

Kulturna/arhitektonska baština područja obuhvata Detaljne razrade za lokaciju „Mrkovi – Bijela stijena“ na Luštici i njegovog neposrednog okruženja prepoznaje sljedeće vrste:

- I. Vjersku arhitekturu
- II. Vojnu arhitekturu i

III. Grupaciju kuća u ruralnim naseljima (Mrkovi, Klinci i Tići)

Vjerska arhitektura

Veoma značajan i najbrojniji segment kulturne baštine Luštica pripada sakralnoj arhitekturi i čine je crkve. To su objekti: Crkva sv. Petke, crkva sv. Lazara i crkva sv. Tripuna.

Vojna arhitektura

U graditeljskom nasljeđu Herceg Novog značajnu i brojnu vrstu predstavlja vojna arhitektura a po tipu se ističu austrougarske utvrde na Luštica. Ovdje se nalaze se građevine koje predstavljaju vrijednosti vojno-inženjerske arhitekture - austrougarskog odbrambenog sistema na Jadranu, sa kraja XIX vijeka. Tu se prije svega misli na tvrđave: Kabala for, Oskoruša for i Lazine for sa okolnim pratećim objektima.

Ruralno naselje/grupacija kuća u selu Mrkovi

Specifična arhitektura u naseljima na Luštica je formirala vrijedne i autentične ambijentalne cjeline iskazane kao grupacije kuća. Naselje Mrkovi predstavlja jednu od desetak karakterističnih ruralnih cjelina Luštica. Naselje čine grupacije stambenih kuća organizovane po tradicionalnim graditeljskim principima Luštica arhitekture. Svi objekti u najvećoj mjeri su sačuvani u tradicionalnom duhu i mogu se identifikovati kao jedna stilska grupa, u okviru koje su dvije razvojne faze tradicionalne kuće.

PLANIRANO STANJE:

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

Lokacija „Mrkovi-Bijela stijena” ovom detaljnom razradom je podijeljena na tri (3) urbanističke zone.

zona osnovnog objekta turističkog naselja

U okviru turističkog naselja planira se izgradnja hotela, kao osnovnog objekta turističkog naselja, sa pratećim sadržajima kao što su spa centri, bazeni, restorani, umjetnički centar, zdravstveni centar i sl.

zona depadansa turističkog naselja

U ovoj zoni se planira izgradnja depadansa turističkog naselja odnosno vila i apartmana.

zona infrastrukture i zelenila

Ovo je zona zelenila, javnih saobraćajnica i infrastrukturnih objekata i koridora.

NAMJENA POVRŠINA

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene urbanističkih parcela date su kroz posebne uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i u grafičkom prilogu *Plan namjene površina*.

Planirane namjene su pretežne, a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

Površine za turizam:

T2- turističko naselje

Površine za pejzažno uređenje:

PUJ- objekti pejzažne arhitekture javne namjene

PUO- Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene

Površine ostale i komunalne infrastrukture:

IOH- objekti hidrotehničke infrastrukture

IOE- objekti elektroenergetske infrastrukture

Površine saobraćajne infrastrukture:

DS- drumski saobraćaj

VS- vazdušni saobraćaj

(T2) Turističko naselje

Vrste objekata za pružanje usluge smještaja koje su predviđene u okviru ove namjene su turistički objekti visoke kategorije (minimum 4 zvjezdice).

Preporučuje se izgradnja specijalizovanih turističkih objekata čime će cjelokupna ponuda i atraktivnost mjesta biti podignuta na viši nivo. Ovakav karakter turističkih objekata omogućava njihovo funkcionisanje tokom cijele godine, nezavisno od turističke sezone.

U okviru turističke namjene (T2) moguće je planirati sve vrste primarnih ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane u skladu sa Zakonom o turizmu i ugostiteljstvu („Službeni list CG“, br. 02/18).

(PUJ) i (PUO) Površine za pejzažno uređenje

Ovim planom predviđeno je očuvanje postojećeg zelenog fonda. U okviru površina za pejzažno uređenje javne namjene (PUJ) planira se zelenilo uz saobraćajnice. U okviru površina za pejzažno uređenje ograničene namjene (PUO)- zelenilo turističkih naselja.

U turističkim naseljima (T2) udio smještajnih kapaciteta (misli se na broj turističkih smještajnih jedinica) mora biti najmanje 30% u primarnom objektu -hotela, a najviše 70% u sekundarnim objektima –depadansima i vilama.

Ukupna BRGP primarnog objekta hotela treba da iznosi najmanje 50% od ukupne planirane površine za izgradnju ,dok ukupna planirana BRGP za sekundarne objekte- depadanse / vile treba da iznosi najviše 50%.

• **Pravila parcelacije:**

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije. Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katastar.

Udruživanje parcela u okviru iste namjene je moguće, uz obavezan uslov poštovanja Planom definisanih urbanističkih parametara.

Urbanistička parcela **UP1** sastoji se od dijela kat. parcele br. 41 K.O. Mrkovi. **UP2** sastoji se od kat. parcela br. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 19 i 20, kao i dijelova kat. parcela br. 12, 17 i 16, sve K.O. Mrkovi. **UP3** sastoji se od kat. parcele br. 18 K.O. Mrkovi. **UP4** sastoji se od dijela kat. parcela br. 12, 16, 17 i 1537, sve K.O. Mrkovi. **UP5** sastoji se od dijela kat. parcele br. 1536 K.O. Mrkovi. **UP6** sastoji se od dijela kat. parcele br. 1537 K.O. Mrkovi. **UP7** sastoji se od dijela kat. parcele br. 1537 K.O. Mrkovi. **UP8** sastoji se od dijela kat. parcele br. 1537 K.O. Mrkovi. **UP9** sastoji se od dijela kat. parcele br. 1537 K.O. Mrkovi. **UP10** sastoji se od dijela kat. parcele br. 1537 K.O. Mrkovi. **UP11** sastoji se od dijela kat. parcele br. 1537 K.O. Mrkovi. **UP12** sastoji se od dijela kat. parcele br. 41 K.O. Mrkovi. **UP 14** sastoji se od dijela kat. parcele br. 41 K.O. Mrkovi. **UP 17** sastoji se od dijela kat. parcele br. 41 K.O. Mrkovi. **UP 18** sastoji se od dijela kat. parcele br. 41 K.O. Mrkovi. **UP19** sastoji se od dijela kat. parcela br. 4, 5, 6, 7, sve K.O. Mrkovi.

• **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije. Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katastar.

U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL 1 i GL 2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (nadzemni koridori, pasarele i sl.). Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je linija kojom se utvrđuju podzemni djelovi objekta i ona se poklapa sa granicom urbanističke parcele. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

Regulaciona linija definisana je osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu *Plan saobraćaja*.

Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je, umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana **zona gradnje** u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez obaveze lociranja objekata na samu građevinsku liniju. Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektovanju objekata. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža koja je definisana u *analitičkim podacima* za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Osim maksimalnog broja nadzemnih etaža planom je definisana i maksimalno dozvoljena visina objekta. Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova.

U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta:

- jedna etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 4 m
- dvije etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 7 m
- tri etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 10 m

G.L. – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5 stav 1 tačka 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17)).

R.L. – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene (član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17)).

Indeks izgrađenosti je količnik bruto građevinske površine objekata i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17)).

Obračun površina i zapremine objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Sl.list CG”, br. 60/18), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.

Nadzemne etaže mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemna je podrum. Ne postoje ograničenja u broju podzemnih etaža. Podrum ne ulazi u obračun maksimalne spratnosti i ukupne maksimalne visine objekta.

Podrum (**Po**) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BGP-a. Za sve ostale namjene (wellness centar, diskoteka i sl.) površina podruma se uračunava u BGP.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom.

Otvoreni bazeni sa pripadajućom korisnom površinom se obračunavaju na način da 20% stvarne površine ulazi u obračun BGP-a i zauzetosti parcele.

Prizemlje (**P**) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterana ili podruma.

Sprat je (**1 do N**) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova.

Potkrovlje (**Pk**) može biti završna etaža.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za etaže smještajnih objekata do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.0 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa uz obavezu da se poštuje planom definisana maksimalna dozvoljena visina objekta.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda.

Radi zaštite od elementarnih I drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških I seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju I uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima I preporukama plana višeg reda.

Preporučljivo je sprovesti naknadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao I konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica I objekata komunalne infrastrukture.

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa, preporučljivo je sračunati na 1 stepen seizmičke skale veći od opšte seizmičnosti kompleksa.

Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao I aktiviranja potencijalnih klizišta, terene ocijenjene kao nestabilne I uslovno stabilne ne treba koristiti za izgradnju objekata bez prethodnih sanacionih zahvata.

Za komunalne instalacije, naročito vodovod I elektromrežu, preporučljivo je obezbjediti snabdijevanje iz najmanje dva izvora.

Komunalnu infrastrukturu planirati tako da su svi vodovi dostupni I prije rušenja objekata o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama ili postavljanju novih u kasnijem periodu.

Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj mjeri zahtijevaju intervencije u tlu (dubina veća od 2,0 m), potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove, a posebno treba obratiti pažnju da se predvide mjere za biološko konsolidovanje tla ozelenjavanjem.

Dispozicijama objekata, saobraćajnica I uređenjem slobodnih površina obezbjediti efikasnu intervenciju svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mjera zaštite svi objekti supra I infrastrukture treba da budu projektovani I građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima I standardima za odgovarajući sadržaj.

Svi drugi elementi u vezi zaštite materijalnih dobara I stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda I požara tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove I saglasnost od nadležnog organa u opštini odnosno državi na tehničku dokumentaciju I izvedeni projekat.

Na osnovu karte seizmičke regionalizacije Crne Gore, šire podruje istraživanog terena pripada IX stepenu seizmičkog intenziteta.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim I hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Projektnu dokumentaciju i sve navedene objekte infra i suprastrukture projektovati u skladu sa navedenom zakonskom regulativom:

- Zakon o planiranju prostora I izgradnji objekata ("Sl.list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18) ;
- Zakon o zaštiti prirode ("Sl.list CG" br. 54/16) ;
- Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl.list RCG" br. 80/05 I "Sl.list CG" br. 73/10, 40/11, 59/11, 52/16) ;
- Zakon o zaštiti I zdravlju na radu ("Sl.list CG" br. 34/14, 44/18) ;
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list CG" br. 49/10, 40/11, 44/17) ;
- Zakon o energetici ("Sl.list CG" br. 5/16, 51/17) ;
- Zakon o geološkim istraživanjima ("Sl.list CG" br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 73/10, 28/11) ;
- Zakon o zaštiti I spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07, 5/08, 86/09, 32/11, 54/16) ;
- Zakon o upravljanju otpadom ("Sl.list CG" br. 64/11, 39/16) ;
- Zakon o šumama ("Sl.list CG" br. 74/10, 47/15) ;

- Zakon o integrisanom sprečavanju I kontroli zagađivanja životne sredine ("Sl.list RCG" br. 80/05 I "Sl.list CG" br. 54/09, 40/11, 42/15, 54/16) ;
- Zakon o zaštiti vazduha ("Sl.list CG" br. 25/10, 40/11, 42/15, 43/15) ;
- Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Sl.list CG" br. 28/11, 28/12, 1/14, 2/18) ;
- Zakon o vodama ("Sl.list RCG" br. 27/07 I "Sl.list CG" br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17) ;
- Zakon o zapaljivim tečnostima I gasovima ("Sl.list CG" br. 26/10, 48/15) ;
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Sl.list SFRJ" br. 30/91) ;
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice I uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara ("Sl.list SFRJ" br. 8/95) ;
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Sl.list SFRJ" br. 7/84) ;
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara I eksplozija ("Sl.list SFRJ" br. 24/87) ;
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara I eksplozija ("Sl. list CG" br. 9/12) ;
- Pravilnik o izgradnji postojenja za zapaljive tečnosti I o uskladištenju I pretakanju zapaljivih tečnosti ("Sl.list SFRJ" br. 20/71, 23/71) ;
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila I ouskladištenju I pretakanju goriva ("Sl.list SFRJ" br. 27/71) ;
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas I o uskladištavanju I pretakanju tečnog naftnog gasa ("Sl.list SFRJ" br. 24/71, 26/71) ;
- Pravilnik o tehničkim normativima visokogradnje u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ" br. 52/90) ;
- Zakon o odbrani ("Sl.list RCG" br. 47/2007 I "Sl.list CG" br. 86/09, 88/09, 25/10, 40/11, 14/12, 02/17) I podzakonska akta koja proizilaze iz ovog zakona ;
- Shodno Zakonu o zaštiti I zdravlju na radu ("Sl.list CG" br. 34/14), pri izradi tehničke dokumentacije, projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora I izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne I pomoćne prostorije I objekte gdje se tehnološki proces odvija na otvorenom prostoru, dužan je predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti I zdravlju na radu ;
- Prilikom građenja treba obezbjediti uređenje gradilišta, manipulativne površine, parkirališta, priključke na infrastrukturnu mrežu za potrebe samog gradilišta. Pri građenju uticaj na okolinu treba da bude što manji. Privremene objekte, koji se grade za potrebe izgradnje, ukloniti po završetku radova na trajnim objektima, kako ne bi negativno uticali na njihovu realizaciju I funkcionisanje. Takođe, potrebno je ukloniti deponije iskopanog materijala I humusnog sloja.
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu obračuna površine I zapremine zgrade ("Sl.list CG" br. 60/18) ;
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini I načinu osmatranja tla I objekta u toku građenja I upotrebe ("Sl.list RCG" br. 54/01) ;
- Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima I standardima za projektovanje ove vrste objekata ,
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri I bližoj sadržini tehničke dokuemntacije ("Sl.list CG" br. 44/18) ;
- Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri I bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("Sl.list CG" br. 44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticala na životnu sredinu („Sl.list RCG” br. 80/05 i „Sl.list CG” br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13, 52/16) i Zakonom o zaštiti prirode („Sl.list CG” br. 54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Privremeno deponovanje smeža, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, obezbjediti u podzemnim etažama poslovnih i smještajnih objekata, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijumima, datim propisima i standardima.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

Planom je predviđeno ozelenjavanje i uređenje slobodnog prostora oko planiranih objekata, parkinga, kao i zadržavanje postojeće vegetacije uz ivicu zona predviđenih za izgradnju. Plan predviđa sledeće tipove površina za pejzažno uređenje:

1. PUJ- površine za pejzažno uređenje javne namjene

ZUS- zelenilo uz saobraćajnice

Planirano je u zoni parking prostora, na samom ulazu u kompleks. Ozelenjavanje parking prostora je obavezno i vrši se sadnjom visokih, školovanih sadnica lišćara ili četinara, žbunjem, pokrivačima tla i sl. Drvoredne, školovane sadnice sade se na minimum svako treće parking mjesto, kao i između parking zona, ukoliko za to postoji opredjeljena zelena površina. Stabla se pozicioniraju tako da ne ometaju saobraćaj. Na isti način pozicionirati i druge elemente zelenila.

Linearno zelenilo— formira se duž pristupnih saobraćajnica u vidu drvoreda, koji mogu biti jednostruki ili dvostruki, ukoliko prostorne mogućnosti dozvoljavaju. Drvoredi duž glavnih saobraćajnica treba da budu dominantni u prostoru, birati vrste karakteristične za Mediteran (primorski bor, čempres i sl).

Podrazumijeva se korišćenje školovanih sadnica, minimalne visine 3m, čiste od grana min 2 m. Sadnice saditi na minimalnom odstojanju od 6 m, a ukoliko se sadnja vrši u kasetama, otvori moraju biti minimalnih dimenzija 0.8 x 0.8 m.

2. PUO- Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene

ZTN- zelenilo turističkih naselja

Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, na nivou ZTN kategorije zelenila, a u okviru granica ove detaljne razrade, pripadajuća zelena površina, odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice, i 60 m² u objektima sa 3 zvjezdice.

Ukoliko se planira formiranje podzemnih etaža, zelene površine se mogu realizovati i na površinama iznad podzemnih etaža, ali njihov obračun ne ulazi u procenat zelenih površina.

Na ravnim ili kosim krovovima objekata poželjno je planirati ekstenzivne ili intenzivne krovne vrtove, na odgovarajućim supstratima. Krovno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.

Slobodne površine parcele organizovati tako da sve grupe korisnika mogu imati zasebne prostore za odmor, poželjno je da su vizuelno odvojene visokom vegetacijom. Te prostore pozicionirati na najpovoljnijim djelovima parcele, ravnim ili kaskadno formiranim, i na istaknutom mjestu, kako bi se sagledavale vizure ka moru.

Obavezno planirati sadnju drvorednih sadnica, u vidu formalnog drvoreda (po smjernicama datim za drvored) ili u vidu formacije različitih vrsta u kombinaciji sa žbunastim vrstama, na djelovima parcela ka saobraćajnicama, koji preuzimaju ulogu uličnih drvoreda.

Ukoliko nagib terena iziskuje podizanje podzida, planirati vertikalno ozelenjavanje podzida puzavicama ili padajućim formama zelenila, ili planirati sadnju žbunastih vrsta uz podzide. Podzidi moraju biti zidani isključivo kamenom. Kamen postojećih suhozida koji se uklanjaju upotrijebiti za zidanje novih.

Zaštita i aktivacija starih i novoformiranih podzida- suvozida

Postojeće terase građene tehnikom suvozida potrebno je očuvati maksimalno, između planiranih objekata i zona. Sve aktivnosti vezane za očuvanje, zaštitu i aktivaciju postojećih suvozida koji se planiraju za zadržavanje (prikazano na grafičkom prilogu Plan regulacije i nivelacije), treba izvoditi tako da se ne remeti njihova pozicija, visina i materijalizacija.

Dio suvozida koji se planiranom izgradnjom ne mogu zadržati, potrebno je presložiti na drugoj lokaciji (predlog lokacije prikazan u grafičkom prilogu Plan regulacije i nivelacije).

Tehnika zidanja suvozida je specifična, te je treba realizovati na tradicionalni način, kako bi se postigao autentični efekat. Koristiti postojeće kamene blokove, i po potrebi nove blokove od istog, lokalnog kamena. Presloženi suvozidi treba da budu identični originalnim u smislu pravca pružanja, sklopa kamenih blokova, visine, širine, broju redova.

Aktivacija suvozida ima za cilj afirmaciju suvozida kao dijela lokalnog, ali i jadranskog, identiteta, kao i turističkog naselja.

U zonama oko suvozida moguća je organizacija:

- Prostora za odmor (sjedenje, ležanje)
- Pješačkih staza, trim staza
- Vidikovaca
- Ozelenjavanje vrstama karakterističnim za podneblje (maganja, lavanda, ružmarin, smilje, lovor, pelin, mirta i sl- *Arbutus unedo*, *Lavandula angustifolia*, *Rosmarinus officinalis*, *Helichrysum arenarium*, *Phlomis russeliana*, *Salvia officinalis*, *Myrthus communis*, *Rosa sp.*.)
- Mogućnost organizovanja kraćih predavanja ili kurseva proizvodnje kozmetičkih proizvoda od pomenutih biljnih vrsta i prodaja istih u kompleksima hotela
- Edukativnih seminara za izgradnju suhozida (nije namenjeno samo korisnicima hotela, već i zainteresovanoj javnosti)
- U sklopu seminara mogle bi se organizovati i prateće manifestacije, koje bi reklamirale hotelski kompleks ali i afirmisale prirodnu i kulturnu baštinu ovog kraja -manifestacije vezane za kulturnu baštinu (okolne crkve, fortifikacije i mogu biti povod za organizovanje naučnih skupova, seminara , izložbi), manifestacije vezane za proizvodnju i prodaju prehrambenih proizvoda- vino, maslinovo ulje, proizvodi domaće radinosti- tradicionalni proizvodi ovog kraja, prehrambeni i kozmetički, likovne i uopšte umjetničke kolonije, filmske projekcije, pozorišne predstave i sl).
- S obzirom da je predložena zona na kojoj se planira formiranje novih, odnosno presloženih suvozida, u blizini planiranog bazena, moguće je dio gostiju u toj zoni preusmjeriti upravo na ove zone novih podzida, koji bi onda bili i direktno iskorišćeni.

Planirati visoke zasade u djelovima parcele ka susjednim parcelama, kako bi se obezbijedila intimnost korisnika.

Posebnu pažnju posvetiti rasporedu vegetacije, visoke prije svega, u okolini objekata, kako bi se osigurale upečatljive vizure iz objekta, i sa okolnih površina za odmor (bazeni, platoi za odmor i sl).

Izvan građevinskog područja, u zoni ZTN, poželjno je:

- Zadržati postojeće zelenilo makije i gariga, uz mogućnost dodatnog ozelenjavanja autohtonim vrstama.
- Planirati formiranje šetnih staza, koje će posjetioce voditi od planiranih turističkih sadržaja do plaža. Staze mogu biti šetne staze i trim staze, za trčanje i rekreaciju. Staze treba da budu od lakih, prirodnih materijala. Nije dozvoljeno izvođenje staza i stepeništa od betona, već je staze i stepenište potrebno realizovati na lakim metalnim konstrukcijama, ili direktno na prethodno pripremljenoj podlozi, a sama materijalizacija treba da bude kamene ploče, drvo, šljunak ili kombinacija ovih materijala.
- Betoniranje staza i stepeništa pa oblaganje istih prirodnim kamenom nije prihvatljivo rješenje.
- U zoni pješačkih staza planirati proširenja- odmorišta čiji zastori treba da budu od šljunka ili drugih prirodnih materijala, a same staze treba da budu od lomljenog kamena ili kombinacije kamena , šljunka ili drveta.
- Pješačke i trim staze ne treba da budu šire od 1.5 m, osim na djelovima kada se staza širi i postaje vidikovac, ili se planira proširenje za organizovanje sjedenja.
- Moguće je planirati formiranje platoa- vidikovca od prirodnih materijala- drveta, kamena, šljunka, sa sjedenjem i ostalim neophodnim mobilijarom. U ovoj zoni potrebno je planirati ili nadstrešnice za zasjenu, ili vidikovce i mjesta za sjedenje ozelenjeti adekvatnom autohtonom visokom vegetacijom. Moguće je na pogodnim mjestima na kojima je planirano sjedenje planirati česme, materijalizacije koja korespondira sa okolnim materijalima.

Zonu makije i gariga poželjno je dopuniti visokim autohtonim zelenilom, ili četinarima karakterističnim za primorje.

Na parcelama sa namjenom ZTN nije dozvoljena izgradnja objekata, izuzetak je UP 11 i UP10 na kojoj je dozvoljena izgradnja objekta, BRG 300m², za potrebe kontrole ulaska/ izlaska kao i planiranog sporta rekreacije.

Parterno uređenje treba da bude usklađeno stilski i materijalizacijom sa okolnim pejzažom (prirodni materijali- kamen, drvo, šljunak, pijesak i sl.), sa upotrebom autohtonih i alohtonih odomaćenih vrsta (*Q. Ilex*, *O. Europaea*, *C. Sempervirens*, *P. Maritimum*, *P. Pinea*, *Punica granatum*, *Ficus carica*, *Laurus nobilis*, *Phlomis sp.*, *Lavandula sp.*, *Salvia sp.*) karakterističnih za ovaj predio bez introdukcije formi koje nisu svojstvene ovom podneblju (palme, topijarne forme i sl.). Dio reprezentativnog parternog uređenja može biti i vodeni element (vodeno ogledalo i sl.).

Na grafičkom prilogu Plan pejzažnog uređenja definisane su zone na kojima se zadržavaju, uz adekvatno očuvanje, postojeće suhozide. Takođe je na istom grafičkom prilogu definisana i zona planiranih suhozida. Dio suhozida koji se planiranom izgradnjom ne mogu zadržati, potrebno je presložiti na drugoj lokaciji (predlog lokacije prikazan u grafičkom prilogu). Tehnika zidanja suhozida je specifična, treba je realizovati na tradicionalni način, kako bi se postigao autentični efekat. Koristiti postojeće kamene blokove, i po potrebi nove blokove od istog, lokalnog kamena. Presloženi suhozidi treba da budu identični originalnim u smislu pravca pružanja, sklopa kamenih blokova, visine, širine, broju redova.

3. PUS- Površine za pejzažno uređenje specijalne namjene ZIK- zelenilo infrastrukture

Površine oko infrastrukturnih objekata poželjno je zelenilom zakloniti, a u tu svrhu koristiti visoko zelenilo, puzavice i žbunaste autohtone vrste. Ozelenjavanje vršiti tako da ne ometa primarnu funkciju objekata, i da ne onemogućiti dugoročno održavanje objekata. Na UP 19 planirana je površina za heliodrom, a zelenilo se može pozicionirati obodom parcele i to tako da ne ometa bezbjedno slijetanje i polijetanje.

Predlog autohtonih i odomaćenih biljnih vrsta za ozelenjavanje

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog uređenja prostora – izrade idejnog ili glavnog projekta.

Glavne grupacije biljnih oblika i vrsta koje treba da budu zastupljene:

1. **Autohtone i ukrasne trave i pokrivači tla** (*Avena sterilis*, *Lagurus ovatus*, *Brachypodium retusum*, *Briza maxima*, *Dichanthium ischaemum*, *Thymus serpyllum*...),
2. **Mlečike i sukulentni** (*Euphorbia dendroides*, *Euphorbia characias*, *Agave sp.*, *Carpobrotus acinaciformis*, *Crithmum maritimum*, *Cinerarium maritimum*...),
3. **Zeljaste biljke, perene** (*Tanacetum cinerariifolium*, *Cistus salvifolius*, *Anemone hortensis*, *Papaver rhoeas*, *Mirabilis jalapa*, *Dianthus sylvestris*, *Cyclamen repandum*, *Centranthus ruber*, *Senecio bicolor*...),
4. **Žbunaste vrste** (*Juniperus oxycedrus*, *Juniperus phoenicea*, *Petteria ramentacea*, *Colutea arborescens*, *Myrtus communis*, *Capparis spinosa*, *Osyris alba*, *Genista sericea*, *Calluna vulgaris*, *Spartium junceum*, *Lavandula sp.*, *Rosmarinus sp.* *Rosa sempervirens*, *Rosa canin.*...),
5. **Nisko drveće** (*Pittosporum tobira*, *Punica granatum*, *Myrtus communis*, *Rhamnus alternus*, *Paliurus spina-christi*...),
6. **Visoko četinarsko, zimzeleno i lišćarsko drveće** (*Pinus halepensis*, *Cupressus sempervirens Stricta*, *Quercus ilex*, *Q. pubescens*, *Olea europaea*, *Ceratonia siliqua*, *Arbutus unedo*, *Ficus carica*, *Fraxinus ornus*, *Laurus nobilis*, *Ostrya carpinifolia*, *Quercus pubescens*, *Paliurus aculeatus*, *Carpinus orientalis*, *Acer campestre*, *Acer monspessulanum*, *Nerium oleander*, *Ulmus carpinifolia*, *Celtis australis*, *Tamarix africana*, *Crataegus monogyna*,...).

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja. Prema članu 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:

Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;

- Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz, Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
 - Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlaštenih lica subjekata iz tačke 2;
 - Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.
- Izuzetno od tačke 3, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz tačke 2. Sve dalje obaveze Uprave i Investitora definisane su članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG", broj 10/09).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- /

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA:

- /

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU:

- /

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

U okviru realizacije planiranih kapaciteta kao prvu fazu realizacije planirati raščišćavanje i saniranje terena, a zatim izgradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture. Izgradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture može se raditi fazno. Faznost realizacije proizlazi iz tehnoloških uslova organizacije građenja objekata. Prilikom konačnog utvrđivanja tehnološkog redosljeda gradnje objekata, kao I saobraćajne i tehničke infrastrukture, potrebno je voditi računa o tome da građenje ne predstavlja smetnju korišćenju već izgrađenih objekata.

Obavezna je sljedeća etapnost realizacije:

- osnovni objekat turističkog naselja – hotel sa centralnim sadržajima

- depadansi turističkog naselja (vile)

Pored predložene faznosti, koja se odnosi na redosljed izgradnje objekata i infrastrukture kao samostalnih tehničkih i tehnoloških cjelina, predviđa se i fazna izgradnja pojedinačnih objekata.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

- **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:**

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase planom definisanih vodova.

• Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost ili Uprave za vode Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja.
- U prilogu se daju trase planom definisanih vodova.

PLANIRANO STANJE:

U okviru turističkog kompleksa, potrebna je izgradnja rezervoara, čija bi zapremina pokrila srednju dnevnu potrošnju, tj. 400 m³. Prilikom dimenzionisanja rezervoarskog prostora, potrebno je voditi računa da se obezbijedi protivpožarna rezerva. Za naselja do 5000 stanovnika računa se na 1 istovremeni požar u trajanju od 2 sata sa potrebnom količinom za gašenje požara od 10 l/s, što iznosi: 10 l/s x 2 x 3600 s = 72 m³. Zapremina za otklanjanje kvarova (trajanje 2h) 110 m³. Dakle minimalni rezervoarski prostor iznosi 582 m³. Usvojena zapremina rezervoara iznosi V = 800 m³.

Objekti u zahvatu plana raspoređeni su približno od kote 30 mn.m. do kote od oko 165 mn.m., što uslovljava podjelu ovog područja na 2 visinske zone snabdijevanja vodom: I zona ispod 100 mn.m., II zona iznad 100 mn.m.. Ukupan rezervoarski prostor smješten je na ulasku u turistički kompleks, na koti od oko 172 mn.m. Iz rezervoara gravitaciono može da se snabdijeva vodom I zona potrošnje, eventualno uz upotrebu uređaja za povišenje pritiska za objekte na najvišojim kotama. Pritisak u II zoni snabdijevanja vodom regulisati upotrebom ventila za redukciju pritiska u vodovodnoj mreži.

Potrebno je izgraditi nedostajuću vodovodnu infrastrukturu na poluostrvu Luštica da bi se obezbijedilo snabdijevanje vodom predmetnog zahvata. To podrazumjeva izgradnju sledećih objekata:

- Pumpna stanica uz postojeći rezervoar „Pristan“ (Kd≈75mn.m.)
- Potisni cjevovod od rezervoara „Pristan“ do rezervoara do rezervoara „Zabrđe“ (DN150, L≈905 m)
- Rezervoar „Zabrđe“ (V=500m³, Kd≈300mn.m.)
- Potisni cjevovod od rezervoara „Zabrđe“ do rezervoara „Obosnik“ (DN150, L≈750 m)
- Rezervoar „Obosnik“ (V=1000m³, Kd≈450mn.m.)
- Cjevovod (DN150, L≈5500 m)

S obzirom na visinski položaj nedostajućih rezervoarskih prostora na poluostrvu Luštica i rezervoara planiranog u okviru detaljne razrade, moguće je napraviti i varijantu izgradnje cjevovoda direktno od rezervoara „Zabrđe“ do rezervoara u predmetnom zahvatu (čime bi se u ovom trenutku izbjegla izgradnja rezervoara „Obosnik“), pa bi nedostajuća infrastruktura na poluostrvu Luštica izgledala ovako:

- Pumpna stanica uz postojeći rezervoar „Pristan“ (Kd≈75mn.m.)
- Potisni cjevovod od rezervoara „Pristan“ do rezervoara do rezervoara „Zabrđe“ (DN150, L≈905 m)
- Rezervoar „Zabrđe“ (V=500m³, Kd≈300mn.m.)
- Cjevovod (DN150, L≈6000 m)

Od rezervoara u okviru turističkog kompleksa potrebno je razviti distributivnu vodovodnu mrežu do svih potrošača.

ORGANIZACIJA MREŽE, PREČNICI, MATERIJAL:

Razvoj distributivne mreže vodi se potrebom da svaka urbanistička parcela ima mogućnost priključenja na vodovodnu mrežu. Planiran je prstenasti tip vodovodne mreže, gdje god je to bilo moguće, što je povoljnije sa aspekta urednijeg i sigurnijeg vodosnabdijevanja. Vodovi prate novoplaniranu mrežu saobraćajnica. Glavni odvodni cjevovod je prečnika Ø150mm, koji

odgovara proračunatoj maksimalnoj časovnoj potrošnji zona zahvata i stvara uslove za ugradnju uličnih hidranata za zaštitu od požara.

Vodovod se trasira ispod trotoara ili pored kolovoza.

Za izradu ulične vodovodne mreže planirane su PEHD cijevi, klase PE 100, za radni pritisak do 10 bara. Za izradu vodovodnih čvorova planirani su liveno gvozdene fazonski komadi i armature. Na cjevovodu predvidjeti potrebne sektorske zatvarače, vazdušne ventile i muljne ispuste u skladu sa tehničkim potrebama. Na uličnoj mreži projektovati potrebni broj hidranata na propisanom rastojanju.

Kod ukrštanja sa kanalizacijom vodovodna mreža treba da vodi iznad fekalne kanalizacije, odvojena zaštitnim slojem.

II KANALIZACIJA ZA OTPADNE VODE

PROCJENA KOLIČINE OTPADNIH VODA:

Količine otpadnih voda su obračunate kao 80% potrošene količine vode, uzimajući u obzir da je za dimenzionisanje kanalizacione infrastrukture mjerodavna maksimalna satna količina potrošene vode. Maksimalna količina otpadne vode iznosi:

Q otpadne vode (l/s) = 8.55 l/s

PLANIRANO STANJE

Za poluostrvo Luštica planiran je nezavisan sistem prikupljanja i prečišćavanja otpadnih voda u odnosu na ostali dio opštine Herceg Novi.

Do izgradnje planiranog sistema kanalisanja i prečišćavanja otpadnih voda za poluostrvo Luštica, neophodno je izgraditi lokalni sistem sakupljanja i prečišćavanja otpadnih voda u okviru lokacije predmetnog zahvata. Iz postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV), prečišćene vode će se ispuštati u more. Kvalitet efluenta iz PPOV treba da zadovolji uslove iz Pravilnika o kvalitetu i sanitarno – tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list CG“, broj 45/08, 9/10 i 26/12).

S obzirom na ukupan broj korisnika turističkog kompleksa, predvidjeti tretman fekalnih otpadnih voda u postrojenju za prečišćavanje otpadnih voda sa kapacitetom 700 ES. Moguće je predvidjeti ukopani uređaj tako da ne promijeni postojeću morfologiju terena (tj. u cjelini ispod postojeće kote terena).

Planom je predviđeno da se PPOV locira na samom saobraćajno ulasku u zahvat. Neophodno je gravitacionim kolektorima sakupiti otpadnu vodu iz kompleksa, do najniže kote, gdje je planirana crpna stanica za prepumpavanje otpadnih voda do PPOV.

PPOV najpraktičnije je locirati na najnižim kotama u zahvatu plana, tako da se otpadna voda iz svih objekata može gravitaciono evakuisati. Do postrojenja treba da postoji saobraćajni pristup.

Međutim, planom je odabrana lokacija koja će osigurati da turistički kompleks ne bude pod uticajem eventualnih neprijatnih mirisa iz PPOV (uzimajući u obzir ružu vjetrova i raspored objekata u zahvatu plana).

ORGANIZACIJA MREŽE, PREČNICI, MATERIJAL:

Predviđena je izgradnja kanalizacione mreže prema urbanističkom rješenju. Glavni gravitacioni kolektor je profila 200 mm, od PVC materijala, sa minimalnim padom od 0.5%.

Tehničko rješenje odvođenja upotrijebljenih voda uslovljeno je topografijom terena planskog prostora, planiranim saobraćajnicama i pješačkim stazama.

Planirana je izgradnja dvije crpne stanice, za prepumpavanje sakupljenih otpadnih voda iz cijelog turističkog kompleksa u postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda.

Mreža fekalne kanalizacije može da se izvede od PVC, PP, PEHD i poliesterskih cijevi ili drugih cijevi za uličnu kanalizaciju u zavisnosti od vrste zemljišta gdje se ugrađuju, nivoa podzemnih voda i vrste opterećanja.

Novoizgrađeni cjevovodi vode ispod kolovoza i prate osovine saobraćajnice. (Na detaljnijem nivou projektovanja može se obrazložiti i drugačiji raspored.) Ukopavaju se ispod terena minimalno na 0.8 m od gornjeg tjemena cijevi. Pad cijevi potrebno je odrediti prema važećim tehničkim propisima. Na svakom lomu, kaskadi ili spojnom mjestu, potrebno je izvesti šaht. Revizionna okna su potrebna i na pravim deonicama - na svakih 50 m. Ovi objekti trebaju imati poklopce od livenog gvožđa za odgovarajući intenzitet saobraćaja i propisne penjalice.

III ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Odvod površinskih voda treba rješavati u sklopu planiranih saobraćajnica i u zonama uređenih površina sa kišnim kolektorima zatvorenog sistema, sa ispuštima u more. Odvodnju atmosferskih voda rješavati i uz pomoć otvorenih kanala do priključka na kolektore kišne kanalizacije ili sa direktnim ispuštima u more.

Prije svakog ispuštanja u recipijent atmosferske vode, koja je zagađena uljem i benzinom, neophodno je stvoriti uslove za ugradnju separatora. Ovi objekti moraju biti redovno održavani, zato je potrebno definisati subjekat koji će preuzeti obavezu održavanja izgrađenih separatora. Minimalni prečnik uličnog kolektora atmosferske kanalizacije usvojen je od 300 mm.

Površinske vode se u odvodne kanale sakupljaju, sistemom uličnih četvrtastih i linijskih slivnika. Na cjevovodima projektovati potreban broj slivnika sa odgovarajućim rešetkama i šahtove na lomovima, kaskadama i spojnim mjestima, koji će imati LŽ poklopce za odgovarajuće saobraćajno opterećenje.

Na projekte instalacija se u postupku pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

• **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

Granicom predmetne zone sa sjeveroistočne i istočne strane je izvedena lokalna saobraćajnica. Saobraćajnica se sa sjeveroistoka pruža dužinom od 177 m, a sa istoka 100 m. Ova saobraćajnica je u ranijoj planskoj dokumentaciji (PPO Herceg Novi) dijelom bila definisana kao lokalni put. Takođe, saobraćajnica je sastavni dio lokalne mreže puteva koja se odvaja od opštinskog puta od Rosa do Mrkova. Saobraćajnica je širine 2.8-3.5 m, a zastor je od betona. Nema pješačkih staza niti rasvjete.

Unutar same zone, ne postoje saobraćajnice. Prostor karakteriše veliki nagib terena, koji je ublažen kaskadama koje "drže" zidovi, tzv. suvomeđe.

Opština Herceg Novi nema usvojen Prostorno-urbanistički plan. Predmet zahvata detaljne razrade "Mrkovi – Bijela stijena" u prethodnom periodu bio je pokriven Prostornim planom Opštine koji je prestao da se primjenjuje. Uz istočnu granicu zone zahvata planiran je lokalni put, što odgovara saobraćajnici sa presjecima 1-1 i 1a-1a. Navedena saobraćajnica se "slijepo" završava u zoni zahvata.

Od ovog lokalnog puta, u sada nevažećem PPO Herceg Novi odvajao se drugi planirani lokalni put, koji je prolazio kroz zonu i završavao se kod plaže, u uvali Dobreč. Ova saobraćajnica nije realno izvodljiva zbog ogromnih podužnih nagiba. Zbog toga je ovom detaljnom razradom njen ulaz u zonu pomjeren sjeverno-istočno oko sto pedeset metara. Saobraćajnica prolazi kroz zonu do zapadne granice plana, ali konfiguracija terena uslovljava nekoliko serpentina.

Odmah uz kružne raskrsnice, planirani su veliki parking prostori (sa ukupno 377 parking mjesta), gdje bi posjetioци odnosno korisnici planiranih smještajnih kapaciteta ukoliko dolaze sa svojim vozilima ostavljali vozila i za kretanje unutar zone, koristiti mala vozila na električni pogon.

Navedeni parkinzi bi služili i za parkiranje vozila zaposlenih u zoni zahvata.

Broj parking mjesta, na dva planirana parkinga, treba da zadovolji potrebe za parkiranjem planiranih objekata, saglasno normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).

Kao mogući, postoji i treći, najjužniji prilaz zoni odnosno turističkim kapacitetima ali bi bio namijenjen za važne posjetioce (VIP gosti).

Saobraćajnice unutar zone su uglavnom širine kolovoza 3.5 m sa obostranim trotoarima, širine po 1.2m. Predlog je da trotoar bude u ravni kolovoza, a da se samo razlikuje u materijalizaciji. U pitanju je saobraćaj malog obima, samo vozila na električni pogon, praktično u pitanju su kolsko-pješačke saobraćajnice, gdje prednost treba da imaju pješaci.

Uslov prilikom izrade projektne dokumentacije je da se mora obezbijediti prohodnost mjerodavnog vozila, u ovom slučaju to je vatrogasno vozilo, kao i adekvatan prilaz vatrogasnog vozila planiranim objektima u slučaju potrebe za parkiranjem vozila na električni pogon, kod planiranih objekata, treba rešavati u okviru urbanističke parcele. Način parkiranja (površinsko ili

u garažama) odnosno položaj parking mjesta unutar parcela bit će određen prilikom izrade projektne dokumentacije.

Planom date kote kolovoza su orijentacione, precizno će se odrediti prilikom izrade projektne dokumentacije

Za sve javne saobraćajnice, unutar zone, zastor treba da je od asfalt betona ili od kamena, parking mjesta od prefabrikovanih betonskih elemenata ili raster elemenata beton – trava, a pješačke staze uz kolovoz treba da su od kamena, betona ili od prefabrikovanih betonskih elemenata.

• **Ostali infrastrukturni uslovi:**

- Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase planom planiranih vodova.

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:

- Prije izrade tehničke dokumentacije, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94 I "Sl.list CG" br. 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju I Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- /

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11, UP12, UP13, UP14, UP15, UP16, UP17, UP18, UP19, UPTS1, UPTS2 ;
- **Površina urbanističkih parcela (21):**
296103.39 m²
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
0.18
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
0.16
- **Max građevinska površina pod objektima :**
52 000 m²
- **Bruto građevinska površina objekata T2 (max BGP) turističkog naselja:**
57 500 m²
 - broj turističkih jedinica: 245
 - broj kreveta: 692
 - broj turističkih jedinica u osnovnom objektu turističkog naselja: 88
 - broj turističkih jedinica u depadansima turističkog naselja: 172
 - maksimalna spratnost objekata: tri etaže
 - maksimalna visinska kota objekta: 10 m

- **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

Odmah uz kružne raskrsnice, planirani su veliki parking prostori (sa ukupno 377 parking mjesta), gdje bi posjetioци odnosno korisnici planiranih smještajnih kapaciteta ukoliko dolaze sa svojim vozilima ostavljali vozila i za kretanje unutar zone, koristiti mala vozila na električni pogon.

Navedeni parkinzi bi služili i za parkiranje vozila zaposlenih u zoni zahvata.

Broj parking mjesta, na dva planirana parkinga, treba da zadovolji potrebe za parkiranjem planiranih objekata, saglasno normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).

Potrebe za parkiranjem vozila na električni pogon, kod planiranih objekata, treba rešavati u okviru urbanističke parcele. Način parkiranja (površinsko ili u garažama) odnosno položaj parking mjesta unutar parcela bit će određen prilikom izrade projektne dokumentacije.

- **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**

Oblikovanje turističkog naselja uskladiti sa okruženjem i uklopiti u obalno područje Luštica. Prilikom oblikovanja voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala (kamen prije svega) i vegetacije. Zbog konfiguracije i pejzažnih vrijednosti terena objekat turističkog naselja planiran je ne kao jedan dominantan gabarit već kao grupacija funkcionalnih i prostornih cjelina mimikrijski uklopljenih u okruženje.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcela sa namjenom T2. Koristiti zelenilo kao element za formiranje zaštićenih ambijenata.

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi autohtonom mediteranskom ambijentu.

Objekte treba oblikovati u skladu sa lokalnim formama, bojama i materijalima, i uopšte sa pejzažom.

Arhitektonsko oblikovanje objekata može biti u duhu savremenih arhitektonskih struja, a može se bazirati na interpretaciji (ne i citiranju!) tradicionalnih formi.

Preporučuje se upotreba kamena prilikom oblikovanja otvora ("pragova"), krovnih vijenaca i horizontalnih krovnih žljebova.

Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim uslovima, uz osiguranje otvora za atraktivne vizure.

U cilju preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti okruženja preporučuju se sljedeće mjere i smjernice za oblikovanje objekata i njihovih detalja:

- puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;

- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu- dimnjaka, oluka, zidnih konzola, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.;

- izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini od min 30% ukupne razvijene površine fasade objekta

- preporučena osnovna boja fasade je bijela ili neka druga svijetla boja;

- afirmacija prirodnih materijala, npr. preporuka je da brisoleji, grilje, šture kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta ili drugih, savremenih kvalitetnih materijala koji se uklapaju u mediteranski ambijent;

izgradnja terasa, lođa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića (npr. „balustrada“).

Krovovi mogu biti kosi ili ravni (po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama). Nagib kosih krovova ne treba da bude veći od 33°. Ukoliko je krov kosi, preporučuje se pokrivanje crijepom (po mogućnosti kanalicom ili nekim drugim srodnim pokrivačem) ili savremenim materijalima. Kod kosog krova maksimalna visina nadzvitka je 1.2 m.

- **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
 - Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
 - Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.
- **Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog plana, odnosno izmjena i dopuna važećeg.**
 - **Napomena:**
Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18), stupio je na snagu dana 14.10.2017. godine. Članom 91 istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.
Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.
Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17).

PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvodi iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (»Sl.list CG« br. 56/18), i to: list 1 – topografsko-katastarska podloga sa granicom zahvata, list 2 – plan namjene površina, list 3 – plan parcelacije, list 4 – plan regulacije i nivelacije, list 5 – plan saobraćajne infrastrukture, list 6 – plan hidrotehničke infrastrukture, list 7 – plan elektroenergetske infrastrukture, list 8 – plan elektronske komunikacione infrastrukture, list 9 – plan pejzažnog uređenja;

- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**

Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-2869/18 od 10.10.2018. godine;

Obavještenje Agencije za zaštitu prirode i životne sredine Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: 101/2-02-1864/2 od 21.09.2018. godine (proslijeđeno od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma od 24.10.2018. godine);

Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, izdato od Uprave za vode Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, broj: 060-327/18-02011-185 od 09.10.2018. godine (proslijeđeno od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma od 24.10.2018. godine);

Konzervatorski uslovi izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, broj: UP/I-05-183/2018 od 29.10.2018. godine;

– **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**

Skica parcela za predmetne kat. parcele, broj: 529/2018 od 26.10.2018. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:5000 ;

Prepis lista nepokretnosti br. 207 za K.O. Mrkovi koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19039/2018 od 16.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je SIGNATURE INVESTMENTS MONTE DOO HN upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 4, 10, sve k.o. Mrkovi, u površini od 6341 m², u naravi Šume 4. klase, sa teretima ;

Prepis lista nepokretnosti br. 295 za K.O. Mrkovi koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19040/2018 od 16.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je SIGNATURE INVESTMENTS MONTE DOO HN upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 5, 6, 7, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, sve k.o. Mrkovi, u površini od 68615 m², u naravi Šume 4. klase, sa teretima ;

Izvod lista nepokretnosti br. 24 za K.O. Mrkovi koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19042/2018 od 16.10.2018. godine, kojim se dokazuje da Opština Herceg Novi ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 41 k.o. Mrkovi, u površini od 73042 m², u naravi Šume 4. klase, bez tereta ;

Prepis lista nepokretnosti br. 222 za K.O. Mrkovi koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19041/2018 od 16.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je SIGNATURE INVESTMENTS MONTE DOO HN upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 12 k.o. Mrkovi, u površini od 16684 m², u naravi Šume 4. klase, sa teretima ;

Izvod lista nepokretnosti br. 375 za K.O. Mrkovi koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19044/2018 od 16.10.2018. godine, kojim se dokazuje da Vlada Crne Gore ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 1537/1 k.o. Mrkovi, u površini od 229606 m², u naravi Šume 4. klase, sa teretom ;

Prepis lista nepokretnosti br. 197 za K.O. Mrkovi koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19043/2018 od 16.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je SIGNATURE INVESTMENTS MONTE DOO HN upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 1536 k.o. Mrkovi, u površini od 15392 m², u naravi Šume 4. klase, sa teretima ;

ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA I
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE


Božo Bećir spec.sci.građ.

SEKRETARKA


arh. Marina Sekulić spec.sci.



Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje;
- Arhivi.