



## **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

za uređenje dijela obale – uređenje djelimično uređenog kupališta DUK 1 (betonske i mješovito nasute plaže), na lokaciji: urbanistička parcela UP 42 koja se sastoji od kat. parcela br. 667, 668, 669, 670, sve K.O. Đenovići, Herceg Novi, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore i DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE »SEKTOR 5«

**PLANSKI OSNOV:**

Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore  
(»Sl. list CG« br. 56/18)  
Državna studija lokacije »Sektor 5«  
(»Sl. list CG« br. 50/12, 60/12)

**PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA:**

**JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM  
CRNE GORE**

**OBRADIVAČ:**

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

Herceg Novi, 18.03.2019. 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, 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br. 87/18 od 31.12.2018. godine), člana 14 stav 1 alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18) i podnijetog zahtjeva JAVNOG PREDUZEĆA ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE iz Budve, izdaje

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za uređenje dijela obale – uređenje djelimično uređenog kupališta DUK 1 (betonske i mješovito nasute plaže), na lokaciji: urbanistička parcela UP 42 koja se sastoji od kat. parcela br. 667, 668, 669, 670. sve K.O. Đenovići, Herceg Novi, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore («Sl.list CG» br. 56/18) i DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE »SEKTOR 5« («Sl.list CG» br. 50/12, 60/12)

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE IZ BUDVE
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 07.02.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UPI-95/2019.

### POSTOJEĆE STANJE:

- Kopija plana za predmetne kat. parcele u K.O. Đenovići, broj: 165/2019 od 15.02.2019. godine, izdata od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
- Izvod lista nepokretnosti broj 610, izdat od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-2411/2019 od 15.02.2019. godine, kojim se dokazuje da je CRNA GORA upisana kao vlasnik na kat. parcelama br. 667, 668, 669, 670, sve K.O. Đenovići, u površini od 840 m<sup>2</sup> u naravi Neplodna zemljišta, sa teretima;

### PLANIRANO STANJE:

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**
  - Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore («Sl. list CG» br. 56/18), sektor 5 (Kumbor-Đenovići-Baošići), za koji je urađena Državna studija lokacije »Sektor 5« («Sl.list CG» br. 50/12, 60/12).
  - Uvidom u grafički prilog gore navedenog planskog dokumenta – PPPNOP, sektor 5 (Kumbor – Đenovići – Baošići), utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni izgrađene obale (mula, mandrač, privezišta, kupališta)
  - U poglavlju 36: Pravila za sprovođenje plana, pod brojem 19 definisano je da je direktna implementacija, odnosno izdavanje urb.teh. uslova iz ovog plana moguća i za **kupališta**.



- Uvidom u kartu 11 – Plan namjene površina, gore navedenog planskog dokumenta (DSL Sektor 5), utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni C, zona **DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE DUK 1** (betonske i mješovito nasute plaže).
- Uvidom u kartu 12 – Plan parcelacije i regulacije, gore navedenog planskog dokumenta, utvrđeno je da je za predmetnu lokaciju definisana urbanistička parcela UP 42 koordinantnim tačkama, koje su datu u grafičkom prilogu 12a.
- **Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.**
- Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG» br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

• **SMJERNICE/PRAVILA I USLOVI ZA KUPALIŠTA**  
(Poglavlje 27.1. tekstualnog dijela plana – PPPNOP CG):

- Kupalište, kao dio morskog dobra namijenjeno za kupanje i sunčanje, može se organizovati na plažama, izgrađenim i drugim dijelovima obale. Kupalište je vidno obilježeni vodeni i vodom neposredno povezani kopneni prostor koji posjeduje propisanu opremu i sadržaje.
- Uslovi za organizaciju i opremanje plaža propisuju se Pravilnikom koji donosi Ministarstvo nadležno za poslove turizma, koji bi trebalo dopuniti i uslovima za posebne kategorije korisnika (osobe sa posebnim potrebama, gosti sa kućnim ljubimcima, ljubitelji Iskonske prirode ...) kao i za kupališta u zaštićenim područjima.
- Kupalište, kao izdvojena organizaciona cjelina, ne može biti manje od 20 m dužine i/ili 200m<sup>2</sup>. Na većim plažama sa više kupališnih jedinica, pojedinačno kupalište ne može biti manje od 50m dužine.
- U zoni morskog dobra sva **uređena kupališta** su prema namjeni podijeljena na: 1) javna, 2) hotelska, i 3) kupališta specijalne namjene (nudistička/ženska, reprezentativna, namijenjena dječijim odmaralištima i banjaskim lječilištima, izletnička ...).
- Svako kupalište mora biti obezbijeđeno sanitarno – higijenskim (kabine za presvlačenje, tuševi, korpe za otpalke sanitarni objekat), bezbjednosnim (spasilačka služba, ograđivanje sa morske strane) i drugim uslovima.
- Javna kupališta moraju imati slobodan pristup za sve korisnike, bez naplate ulaza.
- Hotelska kupališta mogu da ograniče pristup i omoguće samo svojim gostima.
- Specijalna kupališta su ona koja imaju posebne karakteristike ili režim korišćenja – nudistička, sa ljekovitim svojstvima ili reprezentativna, za banjaska lječilišta ili dječija odmarališta, zbog čega pristup može biti dozvoljen samo za određene kategorije posjetilaca, a u skladu sa specijalnim režimom korišćenja kupališta i njegove okoline.
- Izletnička kupališta nemaju pristup sa obale već samo sa mora. Kako nemaju svu adekvatnu infrastrukturu mogu da ispune samo minimalne uslove shodno Pravilniku o uslovima koja moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta.
- U kapacitiranju prostora i plažnog mobilijara koristiti normativ: jedna ležaljka na najmanje 6 m<sup>2</sup> ili jedan suncobran i dvije ležaljke na najmanje 8 m<sup>2</sup>, a u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu. Kod hotela, taj normativ treba da bude najmanje 10 m<sup>2</sup> za jedan suncobran i dvije ležaljke.
- Preporučuje se da uređena kupališta imaju organizovana pristaništa za pristajanje čamaca i turističkih brodića u blizini, ali van akvatorijuma kupališta, kolski ili pješački prilaz, označen zahvat na kopnu i moru, definisane ulaze na plažu i po mogućnosti organizovan parking prostor.
- Izuzetno se čamcima i svim drugim plovnim objektima na motorni pogon dozvoljava pristup na uređena kupališta, samo na mjestima koja moraju biti na odgovarajući način obilježena, označena i ograđena, međusobno povezanim bovama, koje formiraju lijevak od obale ka otvorenom moru.
- Pristajanje plovnih objekata se ne smije obavljati nasukavanjem već na pristaništima, koja mogu biti stalna i sezonska. Preporuka je da se dokovi montiraju na šipovima od drveta,



- metala ili betona. Moguće je i postavljanje fiksnog ili plutajućeg pontona. Dubina gaza mora biti takva, da plovni objekti dok su privezani budu u plutajućem stanju
- Na kupalištu se mogu organizovati sportsko-rekreativne aktivnosti na obali (kao što su odbojka, igrališta za djecu, fudbal na pijesku i sl.), a u akvatorijumu (poželjno na krajevima zahvata) moguće je organizovati ostale sportske aktivnosti (tobogani, vaterpolo, pedaline, skijanje na vodi, banane, panoramsko letenje, jedrilice i drugi plovni objekti koji nijesu na motorni ili jet pogon) koje isključuju kupanje na tom prostoru. Ovi dijelovi moraju biti adekvatno obilježeni bovama.
  - Korisnik kupališta je dužan da sačuva pješčane površine plaže, pješčane dine i vegetaciju na kupalištima, a postavljeni objekti treba budu isključivo u funkciji plažnog servisa i usluga, bez postavljanja terazi, terasa i svih drugih privremenih objekata koji zauzimaju kupališne površine.
  - Prostoru organizaciju svakog uređenog kupališta (prostor na kome se mogu postavljati suncobrani i ležaljke, prolazi i komunikacije, položaj sanitarnih objekata, tuševa i kabina za presvlačenje, informativne table, kule ili punktovi za spasioca, prostori za zabavu i rekreaciju, drugi plažni mobilijar i pristaništa), treba definisati prema Pravilniku, a prikazati u okviru **Atlas crnogorskih plaža i kupališta (katastar plaža i kupališta)** kojim će se, osim popisa, određivati i njihov režim korišćenja.
  - Uređenja i proširenja postojećih te eventualna izgradnja novih kupališta odvijala bi se uklanjanjem sadržaja i objekata koji nisu neophodni i mogu se organizovati na drugim prostorima, nasipanjem autohtonim pijeskom ili šljunkom, izgradnjom inženjerskih objekata zaštite plaža (npr. podvodni pragovi, napei), izgradnjom ili montažom pontona i mola (naročito u Boki) i pažljivim modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilagođavanjem za kupače. Ovakvi radovi nijesu predviđeni na zaštićenim objektima, a moraju biti provjereni na osnovu procjene uticaja pojedinih radova na morske struje i na ambijentalne vrijednosti.
  - U neposrednoj blizini najčešće gradskih kupališta, nalazi se **funkcionalno zaleđe** koje predstavlja njihov produžetak, odnosno proširenje i svojevrsnu tampon zonu prema naselju. Tu su predviđeni raznovrsni uslužni sadržaji, otvoreni bazeni i akva-parkovi, sportsko-rekreativni sadržaji, "wellness" i spa kapaciteti, razne forme urbanog zelenila. Ovaj prostor, namijenjen je za dnevne i noćne aktivnosti. U njima nisu predviđeni smještajni objekti.
  - Ukoliko se neka od plaža nalazi na zaštićenom području, radnje, aktivnosti i djelatnosti je potrebno odvijati u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti prirode kako se ne bi poremetila prirodna ravnoteža i autentični izgled.
  - U zaleđu svih uređenih ili neuređenih kupališta, prirodnih plaža i drugih djelova obale koji ne ispunjavaju uslove za organizaciju kupališta, a koji se nalaze unutar područja morskog dobra ili van njega, ovim planom se dozvoljava postavljanje ili izgradnja bazena, kao djelimične nadopune nedostajućih plažnih kapaciteta, a sve u skladu sa smjernicama/pravilima ovog plana.

• **SMJERNICE/PRAVILA I USLOVI ZA DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA (DUK 1) PREMA DSL »SEKTOR 5«:**

- Djelimično uređena kupališta su izdvojena u dvije grupe: DUK 1 – betonske i mješovite nasute plaže i DUK 2 – šljunkovite plaže.
- DUK 1 obuhvata površine betonskih plaža i nasutih plaža koje su između betonskih i mješovitih. One su uglavnom predviđene na onim mjestima gdje je prema analizama rađenim za potrebe planske dokumentacije starijeg datuma, utvrđeno konstantno ispiranje materijala. Kroz izradu projektna dokumentacije treba provjeriti poziciju novih betonskih i poziciju plaža koje se nasipaju šljunkom ili izvode od montažnih elemenata. Nove površine preporučene za nasipanje su označene u grafičkom prilogu Plan namjene površina. Voditi računa da se površine za betoniranje svedu na najmanju moguću mjeru, a da se uz to obezbjedi valjana zaštita plaže i puta od erozije.
- DUK 2 obuhvata površine šljunkovitih plaža. Prilikom uređenja i nasipanja materijala radi održavanja površine koja je planom propisana, preporučuje se primjena šljunka prečnika preko Ø32 mm.



- Djelimično uređena kupališta u potpunosti ispunjavaju organizacione i higijenske uslove propisane za uređena kupališta (svlačionice, tuševe, toalete, kante za otpatke i redovno održavanje, a djelimično bezbjedonosne i infrastrukturne uslove.
- Sa vodene strane kupališta, prostor uređenog i izgrađenog kupališta mora biti vidno ograđen na udaljenosti od 100 m od obala koje su međusobno povezane.
- U ograđenim prostorima svih kupališta i na udaljenosti od 200 m od obale, zabranjeno je prilaziti gliserima, a na udaljenosti od 150 m od obale, zabranjeno je prilaziti čamcima, jedrilicama, daskama za jedrenje, skuterima i sl.
- Zabranjuju se bilo kakve nepilansko intervencije na kupalištima (donošenje i deponovanje građevinskog i drugog materijala, odvoženje šljunka i kamena sa plaža i sl.).
- Na parcelama sa namjenom DUK nije dozvoljena gradnja i postavljanje objekata
- Planom je predviđeno da kupališta u zonama A, C i D budu javnog karaktera.

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

- **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona.
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG” br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

#### USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata.

#### USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

##### • **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora

##### • **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, - o.p. - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektno-tehničke dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.



- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

#### **USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:**

##### **• Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

- Potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0,90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbijediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

#### **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](http://www.epcg.co.me) i na sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih 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.
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.
- Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od nadležnog Sekretarijata, a sve u skladu sa članom 112 i 114, Zakona o vodama ( „Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11) – važi za stambene objekte.

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

##### **• Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):**

- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urb. parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

##### **• 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](http://www.ekip.me) i sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.



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

- **PRIRODNI USLOVI:**
- Uvidom u kartu 3e: seizmička mikrojonzacija, predmetna parcela se nalazi u **seizmički nestabilnoj zoni**
- Uvidom u kartu 3f: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. IVf** za koju važi:
  - litološki opis: pjeskovita glina, glina s promjenjivim sadržajem kršja, oštrougaono kršje s glinom i odlomcima
  - nagib terena: 10°
  - dubina do vode: 0 - 4,0m ;
  - stabilnost terena: nestabilan (područje nestabilnih padina i aktivnih klizišta);
  - nosivost terena: 7 N/cm<sup>2</sup>;
  - seizmičnost: N (nestabilna geotehnička sredina u uslovima zemljotresa),
  - temperatura: srednja godišnja 18,1 °C ;  
min. srednja mjesečna 8-9 °C ;  
max. srednja mjesečna 24-25 °C ;
  - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm ;
  - intenzitet i učestalost vjetrova : 41% tišina, E-SE-NW
- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta ( detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom) - važi za stambene objekte.

• **Uslovi za unaprjeđenje 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~~, 11/19) stupio je na snagu 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 inspeksijskom organu – Direktoratu za inspeksijske 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).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list CG" br. 44/18).

Prilikom revizije tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta ("Sl.list CG" br. 18/18).

#### PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**
- Izvod iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore («Sl.list CG» br. 56/18), Sektor 5 (Kumbor – Đenovići – Baošići), R 1:10 000, Izvod iz DSL «Sektor 5» («Sl.list CG» br. 50/12, 60/12), list 5 – Postojeće korišćenje prostora, list 11 – Plan namjene površina, list 12 – Plan parcelacije i regulacije, list 13 – Saobraćajna infrastruktura, list 14 – Elektroenergetska infrastruktura, list 15 – Hidrotehnička infrastruktura, list 16 – Telekomunikaciona infrastruktura

#### Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:

Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. «Vodovod i kanalizacija»

Herceg Novi, broj: 05-411/19 od 20.02.2019. godine;

Rješenje o konzervatorskim uslovima za uređenje dijela obale u Đenovićima, izdato od

Uprave za zaštitu kulturnih dobara, P.J Kotor, broj: UPII-05-43/2019-3 od 12.03.2019. godine,

#### List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:

- Kopija plana za predmetne kat. parcele u K.O. Đenovići, broj: 165/2019 od 15.02.2019. godine, izdata od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
- Izvod lista nepokretnosti broj 610, izdat od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-2411/2019 od 15.02.2019. godine, kojim se dokazuje da je CRNA GORA upisana kao vlasnik na kat. parcelama br. 667, 668, 669, 670. sve K.O. Đenovići, u površini od 840 m<sup>2</sup>, u naravi Neplodna zemljišta, sa teretima;

ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA –  
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

  
Božo Bećir spec.sci.građ.

SEKRETARKA  
  
Marina Sekulić spec.sci.  


#### Dostaviti:

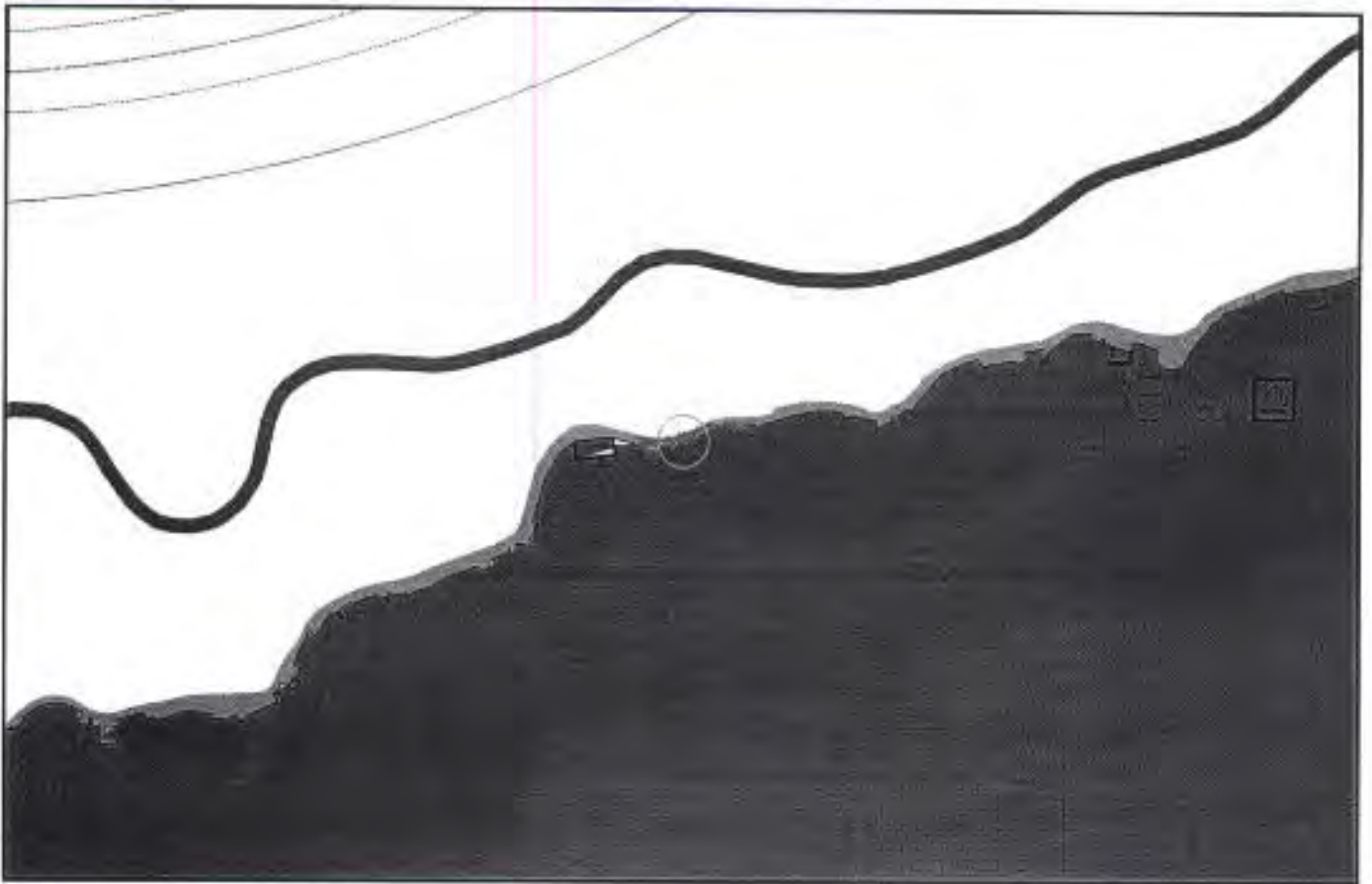
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje;
- Arhivi;




Izvod iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore  
("Sl.list CG" br. 56/18)

Sektor 5 (Kumbor-Đenovići-Baošići)

R 1:10 000



O kat. parc. br. 668 K.O. Đenovići

 izgradjena obala  
(mula, mandrači, privezišta, kupališta)

U Herceg Novom, 11.02.2019. god.

ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bečić spec. št. građ.





□ kat.parc.br. 667, 668, 669, 670, sve K.O. Đenovići

U Herceg Novom, 18.03.2019. godine

ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bedić spec. sci. grad.



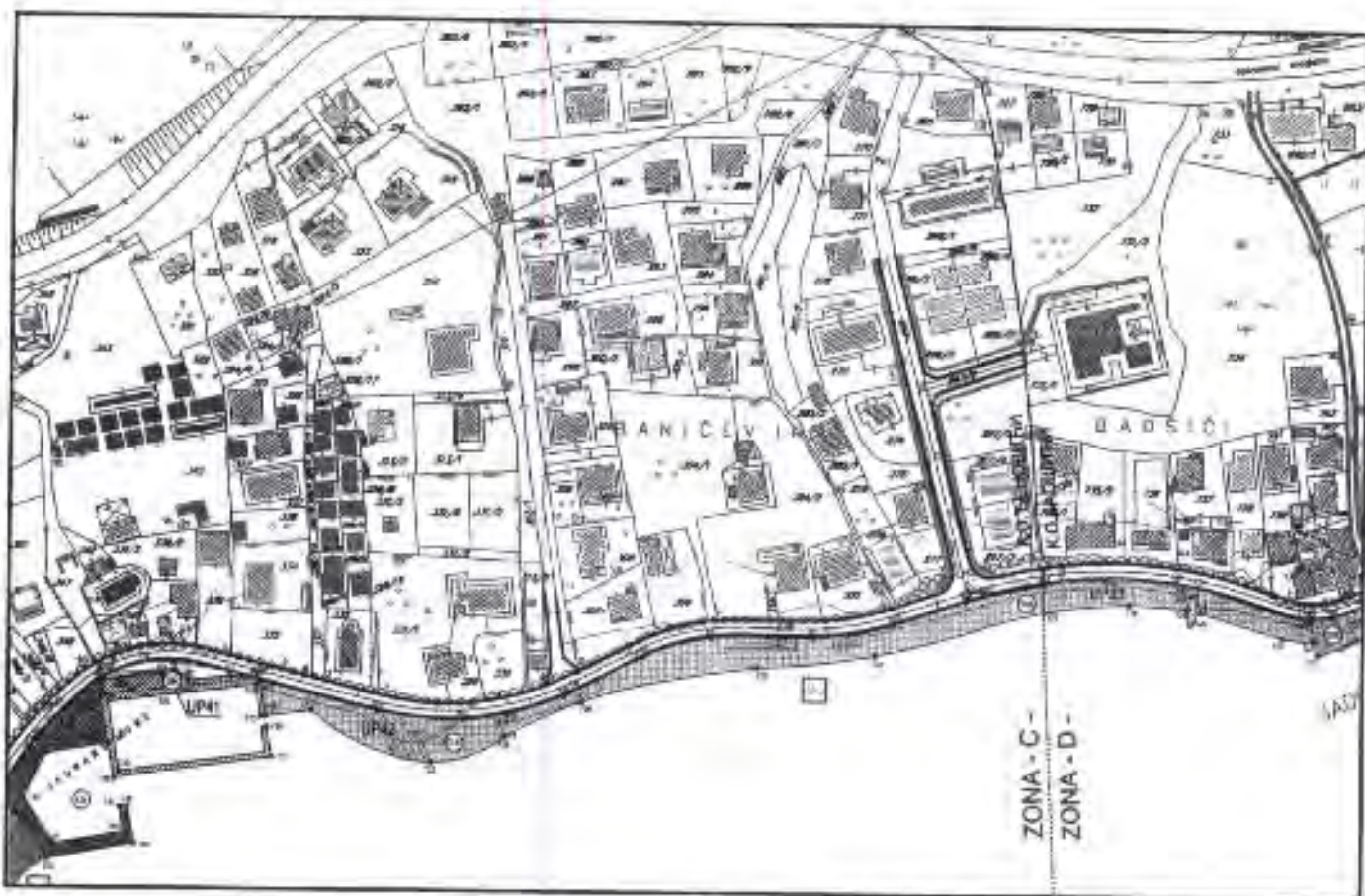
### LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
	GRANICA ZAHVATA NA MORU
	GRANICA MORSKOG DOBIRA
	GRANICA ZONA
	DRUGI KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA KATASTARSKE PARCELE

### POSTOJEĆA NAMJENA

	STANOVANJE
	POSLOVANJE
	TURIZAM
	ZELENILO
	PONTE I IMVODRACI
	PONTE I KUPALIŠTA
	ETIJEVITA OBALA
	VOJNA KASARNA
	OBJEKTI sa Ortofoto pogleda
	SAOBRAĆAJNICE sa Ortofoto
	POSTOJEĆA BRATNOSTI





□ kat. parc. br. 667, 668, 669, 670, sve K.O. Đenovići

□ UP 42

U Herceg Novom, 18.03.2019.god

Šef Sektora za izgradnju  
i legalizaciju objekata

Božo Bećir, spec. scf. grad.



Izvod iz DSL "Sektor 5"-Kumbor-Đenovići-Baošići ("Sl.list CG" br. 50/12, 60/12)

List 12a: Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele UP 42

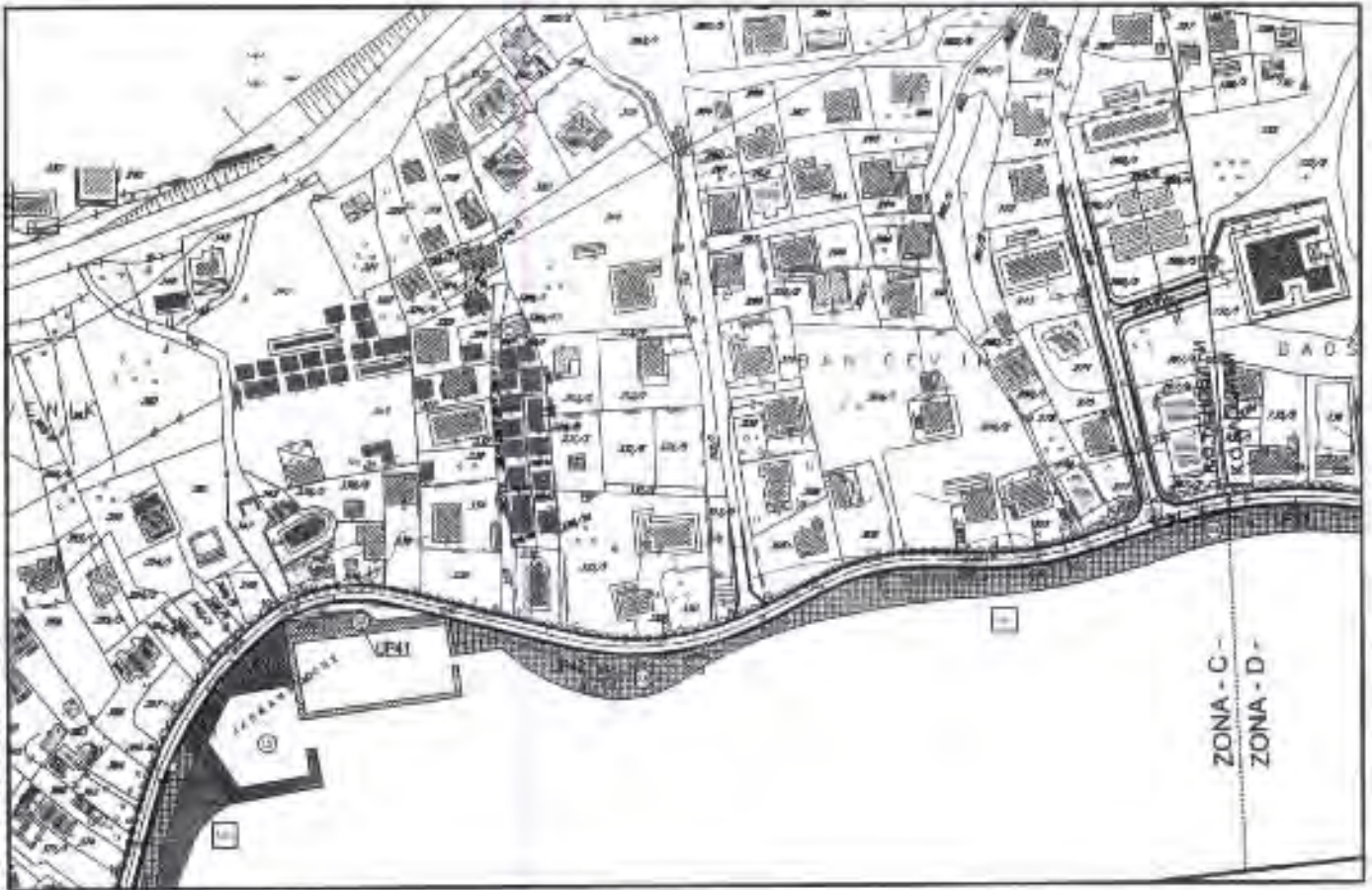
484	6551036.95	4699539.90	727	6551297.20	4699564.80
485	6551037.24	4699539.14	728	6551241.53	4699549.97
486	6551076.00	4699529.76	729	6551202.66	4699545.46
487	6551104.26	4699527.30	730	6551143.91	4699533.56
488	6551138.31	4699535.38	731	6551118.23	4699521.68
489	6551164.46	4699548.79	732	6551093.79	4699513.08
490	6551186.97	4699555.07	733	6551054.59	4699529.78
491	6551221.42	4699555.54	734	6551039.22	4699527.63
492	6551247.80	4699560.05			
493	6551271.44	4699568.00			
494	6551297.10	4699573.95			

U Herceg Novom, 18.03.2019.god

Šef Sektora za izgradnju  
i legalizaciju objekata

Božo Đaćir spec.šolj. građ.





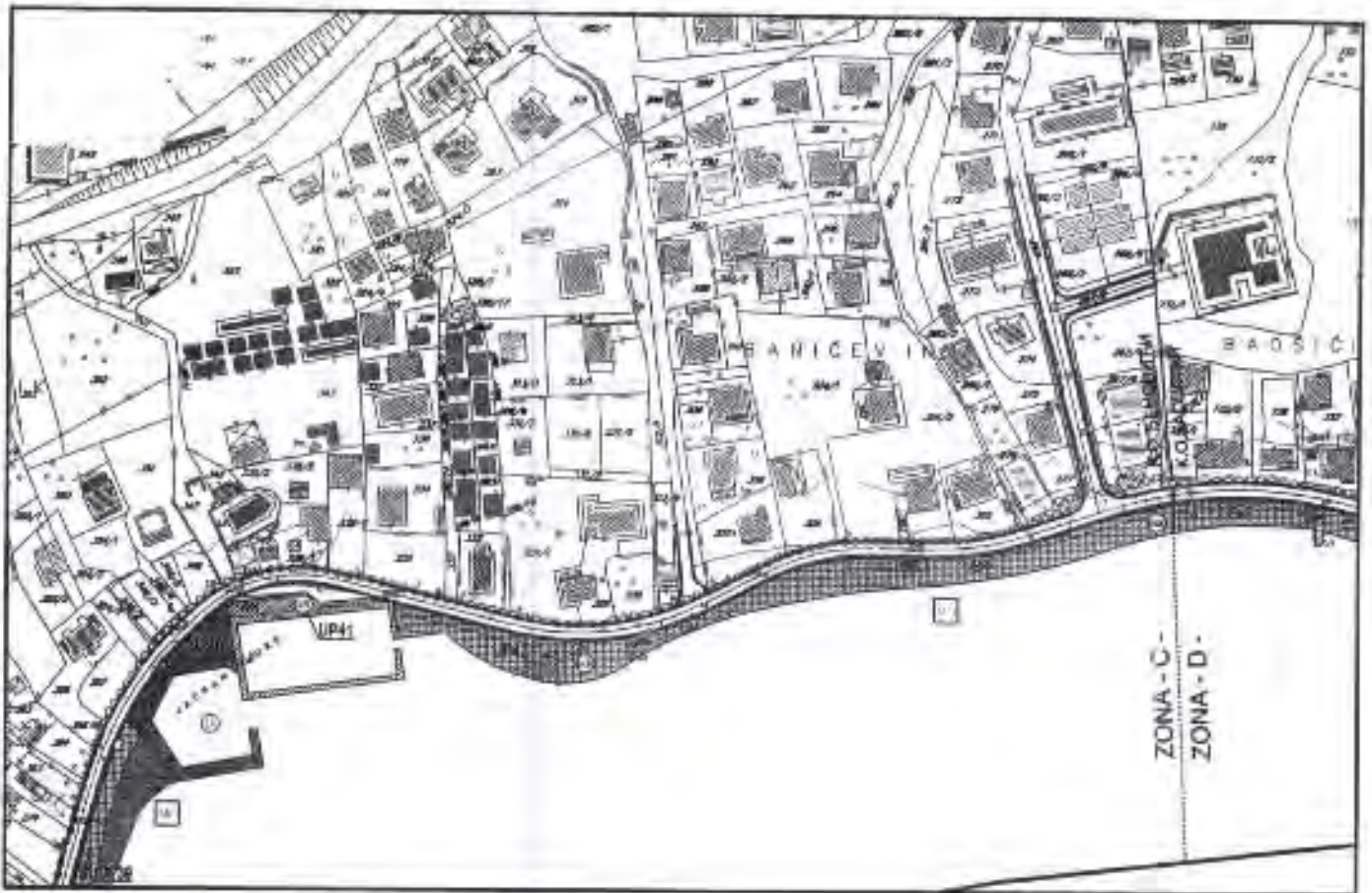
□ kat.parc.br. 667, 668, 669, 670, sve K.O. Đenovići

U Herceg Novom, 18.03.2019.god.

Šef Sektora za izgradnju  
i legalizaciju objekata

Božo Bečić, spec.su. građ.





□ kat.parc.br. 667, 668, 669, 670, sve K.O. Đenovići

U Herceg Novom, 18.03.2019.god.

Šef Sektora za izgradnju  
i legalizaciju objekata

Božo Bečić, spec. št. građ.









Broj: 05-411/19  
 Herceg Novi, 20.02.2019.god.

**CRNA GORA  
 OPŠTINA HERCEG NOVI  
 Herceg Novi**

Primljeno: 21-02-2019				
Opština	Klasifikacioni znak	Priloga broj	Datum	Preporučeno
	02-3-350-UPI-95/2019 - 1/2		2019	

**OPŠTINA HERCEG NOVI**  
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju  
 JP ZA UPRAVLJANJEM MORSKIM DOBROM  
 BUDVA

**ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANSKO  
 VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA**

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-411/19 od 12.02.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za uređenje dijela obale u Đenovićima, u dužini cca 125 m, na lokaciji koja se sastoji od katastarskih parcela broj 667, 668 i 669 k.o. Đenovići, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-95/2019 od 05.02.2019.god. konstatuje se:

- ❖ Ukoliko se za planirano uređenje obale planiraju mokri čvorovi, plažni tuševi i sl., predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 20 mm (unutrašnji grečnik) sa CI cjevovoda DN 200 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno-vodomjerno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj kao i potrebnim fazonskim komadima;
- ❖ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ U priključno-vodomjernom oknu montirati vodomjer DN 20 mm (INSA);
- ❖ Ukoliko se na kupalištu planira plažni bar, otpadne vode iz plažnog bara riješiti priključenjem na gradski kanalizacioni kolektor, koji je položen u trupu šetališta;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestima priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

**NAPOMENA:**

**Neophodno je pribaviti saglasnosti za prolazak komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine.**

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke  
 na VIK mreži

*Marko Janjušević*  
 Marko Janjušević  
 dipl.ing.grad.

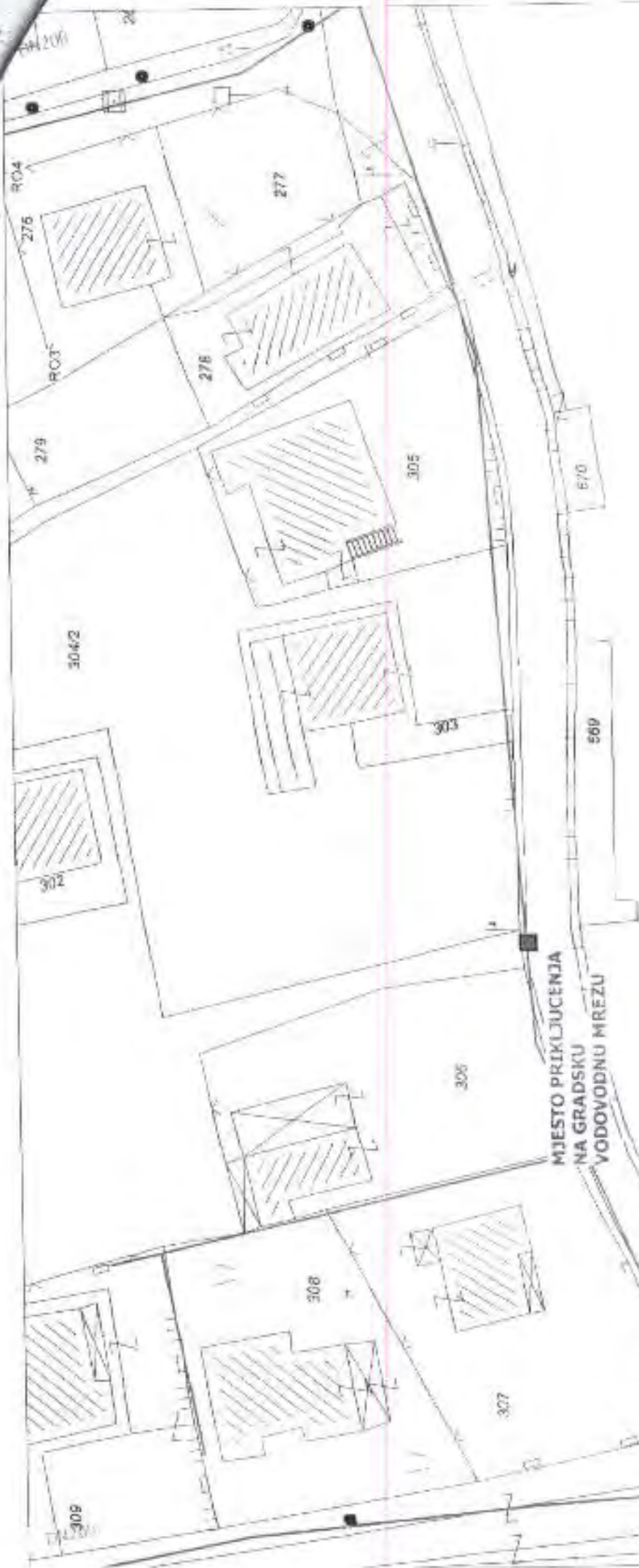
Tehnički rukovodilac

*Mica Stojanović*  
 Mica Stojanović  
 dipl.ing.grad.



VD Direktor

*Olivera Džadžević*  
 Olivera Džadžević  
 dipl.ing.grad.



MJESTO PRIKLJUČENJA  
NA GRADSKU  
KANALIZACIONU MREŽU

SITUACIJA TERENA  
R=1:500

20.02.2019.



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Херцег НовиAdresa: Njegoševa bb,  
81250 Cetinje, Crna Gora  
tel: +382 41 232 153  
fax: +382 41 232 153  
www.uzkd@t-com.me

Примљено:		18-03-2019		
Opština	Klasifikaciona oznaka	Paragraf	Broj	Stranica
	02-3-350-upl		95/19-1/3	

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor

Br. UPII-05-43/2019-2

Datum, 12.03.2019.

Za: Sekretarijat za uređenje prostora i izgradnju objekata, Opština Herceg Novi

Predmet: Rješenje o konzervatorskim uslovima za uređenje dijela obale u Đenovićima, na lokaciji koja se sastoji od kat. parcela br. 667, 668, 669, KO Đenovići, Herceg Novi

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po Zahtjevu Opštine Herceg Novog – Sekretarijata za uređenje prostora i izgradnju objekata, za izdavanje konzervatorskih uslova, uređenje dijela obale u Đenovićima, u dužini od cca 125m, na lokaciji koja se sastoji od kat. parcela br. 667, 668, 669, KO Đenovići, Herceg Novi, u okviru Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl. List CG“ br. 56/18) i Državne studije lokacije „Sektor-5“ („Sl. List CG“ br. 50/12, 60/12), na osnovu člana 103, stav 3 Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list Crne Gore br.49/10), a u vezi sa članom 22. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br.37/17), donosi:

**RJEŠENJE**

**o konzervatorskim uslovima za uređenje dijela obale u Đenovićima, u dužini od cca 125m, na lokaciji koja se sastoji od kat. parcela br. 667, 668, 669, KO Đenovići, Herceg Novi**

1. Predvidjeti očuvanje originalne linije obale, postojećih pješčanih plaža u okviru predmetnih parcela kao i postojeću izgrađenost ponti (broj i veličina ponti);
2. Isključuje se formiranje novih ponti i pregrađivanje postojećih;
3. Predvidjeti mogućnost uređenja postojećih ponti, ozelenjavanjem uz ogradni zid prema priobalnom putu (žardinjere i sl.);



4. Predvidjeti obradu vidnih površina izgrađenih ponti kamenom, a prema tradicionalnim uzorima;
5. Isključiti intervencije koje mogu uticati na promjenu karaktera predmetnog dijela obale.

## II

Konzervatorski projekat urađen u skladu sa ovim uslovima i u skladu sa aktom nadležnog Sekretarijata Opštine, vlasnik je dužan dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.

Konzervatorski projekat, mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

### Obrazloženje

Sekretarijat za uređenje prostora i izgradnju objekata, Opština Herceg Novi, obratio se Upravi za zaštitu kulturnih dobara za izdavanje konzervatorskih uslova uređenje dijela obale u Đenovićima, u dužini od cca 125m, na lokaciji koja se sastoji od kat. parcela br. 667, 668, 669, KO Đenovići, Herceg Novi. U sprovedenom postupku, na osnovu uvida na terenu, uvida u izvještaj arhitekta Maje Krušić, kao i uvida u raspoloživu i dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je sljedeće:

- Predmetne parcele se nalaze u obuhvatu granica zaštićene okoline Prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Granice Područja Kotora i zaštićene okoline definisane su Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotora ("Sl. List Crne Gore", br. 056/13 od 06.12.2013, 013/18 od 28.02.2018).
- *Studija zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi (u zahvatu PUP OHN) u okviru PREPORUKE IV - ISTORIJSKA NASELJA DUŽ OBALE UKLJUČUJUĆI I IZGRAĐENU OBALU (Meljine, Zelenika, Kumbor, Đenovići, Baošći, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose, Žanjice, Pristan, Špijlje, v. mape 6 i 9) predviđa sljedeće:  
Sačuvati vrijednosti i karakteristike originalnog uređenja obale sa karakterističnim sistemom ponti i mandrača, bez promjene naslijeđene linije obale i izgradnju novih objekata u skladu nje.*
- Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, Član 3, stav 3 *Zaštitu, kao i kulturno dobro, imaju i zaštićena okolina nepokretnog kulturnog dobra, predmet koji sa nepokretnim kulturnim dobrom čini istorijsku, umjetničku, vizuelnu ili funkcionalnu cjelinu, objekat u kojem se trajno čuvaju ili izlažu pokretna kulturna dobra, dokumentacija o kulturnom dobru, dobro pod prethodnom zaštitom, obavezni primjerak publikacije i javna arhivska građa.*
- Za lokacije koje se nalaze u obuhvatu Prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izričito su date smjernice sveobuhvatnom HIA-om za Područje Kotora, u okviru poglavlja **MJERE ZA OČUVANJE IZUZETNIH UNIVERZALNIH VRIJEDNOSTI NA PODRUČJU BOKE KOTORSKE -**



**MJERE ZA OČUVANJE IZUZETNIH UNIVERZALNIH VRIJEDNOSTI NA PODRUČJU  
NAJSTROŽE ZAŠTITE:**

*Sačuvati prirodne karakteristike i tradicionalni način uređenja obale (ponte, mandrač i dr.), i nikako ne planirati nova proširenja plaža i obale koja bi nasipanjem i drastičnim i dramatičnim konstrukcijama promijenila usitnjeni i minuciozni karakter obalnih pristaništa i skloništa za brodice.*

Imajući u vidu zaštitu i očuvanje kulturno - istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti predmetne lokacije koja predstavlja Zaštićenu okolinu Prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotor, prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno je pridržavati se gore navedenih konzervatorskih uslova.

Shodno članu 103 stav 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara Projekat je obavezno dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Shodno članu 103 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, konzervatorski projekat, mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

Na osnovu navedenog, rješeno je kao u izreci.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture na Cetinju u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara- Područna jedinica Kotor.

Obrađivači:

- Ivana Kralj Magud, dipl.pravnica
- Maja Krušić, arhitekta

Dostavljeno:  
Naslovu  
a/a



Direktor  
**Božidar Božović**



ЦРНА ГОРА

УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ

Број: 165/2016

Датум: 16.02.2016.

А. ДА ИЛ. 1  
1:1000

# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000

Катастарски општина: БИЈЕЛИНА  
Број листа из катастра:  
Број плана: 3  
Парцела: 667, 668, 669, 670



1:1000  
1:1000

1:1000  
1:1000

1:1000  
1:1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Објект:



Објект:  
Објект:

*Handwritten signature*



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-2411/2019

Datum: 15.02.2019

KO: ĐENOVIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premljeru 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 OPŠTINE HERCEG NOVI, . . . izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 610 - IZVOD**

**Podaci o parcelama**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Pole ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov slučanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilog
667			3 25			Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA		385	0.00
668			3 25			Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA		120	0.00
669			3 24			Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA		195	0.00
670			3 24			Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA		140	0.00
								840	0.00

**Podaci o vlasniku ili nosiocu**

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
00000200022	CRNA GORA -- Podgorica- Podgorica	Svojina	I/1
00000201066	VLADA CRNE GORE TOMAŠEVIĆA 2 Podgorica	Raspodjelno	I/1

**Podaci o teretima i ograničenjima**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	ID	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
667				1	Neplodna zemljišta	14/04/2005 00	Morsko dobro
667				2	Neplodna zemljišta	18/03/2015 13:1	Zabilježba o sporu POKRENUTOG TUŽBOM OPŠTINE H. NOVI PRED UPRAVNIM SUDOM CG-U.BR.115/2015 OD 19.01.2015 GOD.
668				1	Neplodna zemljišta	14/04/2005 00	Morsko dobro
668				2	Neplodna zemljišta	18/03/2015 13:1	Zabilježba o sporu POKRENUTOG TUŽBOM OPŠTINE H. NOVI PRED UPRAVNIM SUDOM CG-U.BR.115/2015 OD 19.01.2015 GOD.





o teretima i ograničenjima

Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korištenja	Datum opisa Vrijeme upisa	Opis prava
669			1	Neplošna zemljišta	1405/2005 00	Morato držim
669			2	Neplošna zemljišta	18/03/2015 111	Zatvorjena spora POKRENUTOG TUŽBOM OPŠTINE H NOVI PRED UPRAVNIM SUDOM C21-11.BR.115/2015 OD 19.01.2015 GOD.
670			1	Neplošna zemljišta	1405/2005 00	Morato držim
670			2	Neplošna zemljišta	18/03/2015 111	Zatvorjena spora POKRENUTOG TUŽBOM OPŠTINE H NOVI PRED UPRAVNIM SUDOM C21-11.BR.115/2015 OD 19.01.2015 GOD.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 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, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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 ).



Datum i vrijeme štampe: 15.02.2019 13:50:19