



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU BUNGALOVSKOG NASELJA

PRAVNI OSNOV

DSL »Sektor 34«

(„Sl. list Crne Gore“, br. 8/12)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

DOO „Food style MNE“

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 28.11.2019. godine

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UPI-1060/2019
Herceg Novi, 28.11.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, 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 DOO »Food style MNE« iz Herceg Novog, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju bungalovskog naselja, u zoni- B- na lokaciji: urbanistička parcela UP 32, koja se sastoji od kat. parcele br. 1785/5 i 1785/9 K.O. Radovanići, Herceg Novi, u zahvatu Državne studije lokacije »Sektor 34« (*»Sl. list CG«, br. 8/12*).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- DOO »Food style MNE« (Ozana bb, Porto Montenegro, Tivat);
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 25.09.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-1060/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1785/5 i 1785/9 K.O. Radovanići od 18.10.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:2500;
 - Prepis lista nepokretnosti br. 856 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-17318/2019 godine, kojim se dokazuje da je DOO »Food style MNE« vlasnik katstarske parcele broj 1785/9 K.O. Radovanići, katastarski evidentirane kao šume 3.klase, u površini od 505 m², sa teretima i ograničenjima.
 - Prepis lista nepokretnosti br. 855 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-17317/2019 godine, kojim se dokazuje da je Bulatović Ognjen vlasnik katstarske parcele broj 1785/5 K.O. Radovanići, katastarski evidentirane kao šume 3.klase, u površini od 905 m², sa teretima i ograničenjima.
 - Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi za izradu tehničke dokumentacije izdati od strane DOO »Vodovod i kanalizacija«, pod brojem 05-1060/19 od 04.10.2019.godine.
 - Zahtjev sa nacrtom UT uslova poslat Upravi za zaštitu kulturnih dobara radi davanja konzervatorski uslova za izradu tehničke dokumentacije. Isti je zaprimljen dana 08.11.2019. godine, o čemu svjedoči poštanska dostavnica o uručenju predmetnog zahtjeva. Kako na isti nije odgovoreno, smatramo da su saglasni sa dostavljenim nacrtom UT uslova, shodno članu 74 stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (*»Sl.list CG«, br. 64/17*).

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Državne studije lokacije »Sektor 34« (»Sl. list CG«, br. 8/ 12).
- Uvidom u Prostorno urbanistički plan Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine (»Sl.list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19), kao planski dokument višeg reda, grafički prilog 7a – Planirana namjena, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni Turizma. Uvidom u grafički prilog Planske jedinice, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici 16-12 (Sektor 34 - Uvala Žanjic-Mirište-Arza-Uvala Lučice), za koju je smjernicama za sprovođenje PUP-a po planskim jedinicama predviđena primjena donešenih državnih planskih dokumenata.

PLANIRANO STANJE:

Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu, ovjeren od uprave za nekretnine kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.

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, 044/18,063/18)).

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.64/17,044/18,063/18)).

Indeks izgrađenosti je količnikbruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18)).

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje posebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (»Sl.list CG« br.06/18), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6**.

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 ovlašćene 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:

- **Zaštita 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.

Na str.144 definisano je : **Smjernice za preduzimanje mjera zaštite:**

zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
za sve objekte u zahvatu planskog dokumenta obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

• Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovesti 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 projektne 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, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

• Uslovi za kretanje invalidnih lica:

- Zbog velike denivelacije terena, obrađivana zona je veoma neuslovna za samostalno kretanje invalidnih lica. Na mjestima gdje je to moguće potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja njihovim potrebama. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima.
- Minimalna širina rampe mora biti 0.9m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1.2m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

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

- Nisu DSL-om definisani.

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

- Nisu DSL-om definisani.

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;

• 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.
- **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 ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), 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).**

• 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 DUP-om planiranih vodova.

- 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).
- **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**
 - **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**
 - **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
 - **Fundiranje:** temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački. **Prirodni uslovi**, kao i **na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba

izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda s stubovima konstrukcije.

- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.
- **Arhitektonsko oblikovanje:**
 - Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.
 - Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini ili etaži objekta, ali to ne daje za pravo da ta etaža bude smatrana prizemljem objekta i da se visine ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena. Različita pozicija ulaza u zgradu ne mijenja određen broj visina ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
- **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 plana.

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18) 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 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)

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).

Sastavni dio ovih UT uslova je i Separat sa UT uslovima iz DSL "Sektor 34" za UP 32.

Napomena:

Do podnošenja zahtjeva za izdavanje saglasnosti na Idejno rješenje od strane Glavnog gradskog arhitekta, potrebno je regulisati imovinsko - pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

Samostalni savjetnik,

Jovana Božović, spec.sci.grad.

**Rukovodilac sektora za izgradnju
i legalizaciju objekata:**

Božo Bećir spec.sci.grad.



V.D. SEKRETARA:

Vladislav Velaš, dipl.ing.geod.

DOSTAVITI:

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje,
- Arhivi.

Vlada Crne Gore
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Broj:
Podgorica,.....god.

Na osnovu Zakona o planiranu i uređenju prostora („Službeni list RCG“, broj 28/05), Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 51/08) i Zakona o izmjenama i dopunama zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 34/11), Ministarstvo održivog razvoja i turizma izdaje

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za **izgradnju** bungalovskog naselja na urbanističkoj parceli UPB.32, u zoni B u zahvatu Studije lokacije „Sektor 34,, - Arza.

URBANISTIČKA PARCELA

UPB.32

Urbanistička parcela UPB.32, nalazi se na sjeverozapadnoj padini rta Ograda i definisana je koordinatama prelomnih tačaka (grafički prilog).

PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geološke odlike

U geološkoj građi ovog područja učestvuju sedimenti gornje krede (K_2^3) i kvartara (Q). Litološku građu ovog paketa sedimenata čine: dolomiti, vapnoviti dolomiti, krečnjaci, dolomitični krečnjaci i karbonatne breče. Svi navedeni članovi, ovog paketa sedimenata, se međusobno smjenjuju i postupno prelaze jedni u druge.

Geoseizmičke odlike

Tektonska i seizmička aktivnost na prostoru južnih Dinarida primarno su uslovljene globalnim geodinamičkim procesima u Mediteranskom basenu, čija je geneza vezana za koliziju megatektonskih ploča Evroazije i Afrike. Južni, primorski region, Ulcinjsko-Skadarska, Budvanska i Boko-Kotorska zona, sa mogućim maksimalnim intenzitetom u uslovima srednjeg tla od devet stepeni (IX) MCS skale, (MCS: Mercalli-Cancani-Sieberg skala je približno numerički ekvivalentna novoj EMS-98 evropskoj makro-seizmičkoj skali).

Klimatske karakteristike šireg područja Arze

Klimatske prilike u širem području Arze su specifične i imaju raznovrsna klimatska obilježja, što je posljedica geografskog položaja, nadmorske visine, reljefa i uticaja Jadranskog mora. Na ovom prostoru se prepliću uticaji tople mediteranske i hladnije, kontinentalne klime, pa se može zaključiti da na ovom području vlada mediteranska klima, sa veoma toplim i suvim ljetnjim periodima, umjerenim jesenjim i proljećnim periodima sa relativno malim količinama padavina, uglavnom u vidu kiše, i blagim zimama. Da bi se upoznale klimatske prilike određenog područja moraju se sagledati kretanja pojedinih klimatskih elemenata, pa je, u tom cilju, u tabelama 2.1/1 do 2.1/7) dat prikaz prosječnih vrijednosti osnovnih klimatskih elemenata za šire područje Arze.



Temperatura vazduha - Srednje mjesečne temperature kreću se u granicama od 12.2 °C u januaru do 29.4 °C u avgustu, i sa srednjom godišnjom temperaturom od 20.3°C. Ovakav temperaturni režim, u svakom slučaju, svrstava ovo područje u veoma ugodno za život.

Osunčavanje - Najmanje sati sijanja sunca, kao srednja mjesečna vrijednost, je 101.5 u januaru a najviše sati sijanja sunca je u toku mjeseca jula 343.8h. Srednja godišnja vrijednost iznosi 2429 časova.

Padavine - Prosječne vrijednosti mjesečnih suma padavina kreću se od 260.1l/m² u novembru do 103.4 l/m² u maju. Ljetnji mjeseci su sa znatno manjom sumom padavina i njihove prosječne srednje vrijednosti kreću se u granicama od 47.2 l/m² u julu do 91.6 l/m² u avgustu, a srednja godišnja količina padavina iznosi 1931.3 l/m².

Vjetar - Srednje mjesečne brzine duvanja vjetra nalaze se u granicama od 2.3m/s iz sjevernog kvadranta, do 3.6m/s sa sjeveroistoka. Maksimalne brzine vjetrova od 30m/s potiču iz sjevernog i sjeveroistočnog kvadranta. Od ukupnog broja dana 54.3%, odnosno 198 je dana bez vjetra.

NAMJENA

Namjena je bungalovsko naselje - kompleks koji spada u turističku ponudu vezanu za uživanje u divljoj prirodi.

Na parceli UPB.32 dozvoljena izgradnja do 15 prizemnih bungalova prosječne BRGP do 36m², uz prethodno uklanjanje postojećih privremenih objekata. Ova parcela je planirana kao manje ribarsko naselje, bungalovskog tipa, koja sa UPB.31, na kojoj je planirana izgradnja centralnog objekta sa pratećim sadržajima, čini funkcionalnu cjelinu.

PARCELACIJA I REGULACIJA

Urbanistička parcela i građevinska linija data je u grafičkom prilogu. Površina urbanističke parcele iznosi 1.358.00m².

PLANIRANI KAPACITETI, HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARIT

ZONA B									
Urbanistička parcela	površina urb. parcele m ²	površina gabarita m ²	BRGP m ²	spratnost objekta	broj smještajnih jedinica	broj ležaja	IZ	II	
UPB.32	1.358.00	540	540	P	15	30	0.40	0.40	

- Sve vrijednosti u tabeli su date kao maksimalne a mogu biti i manje u zavisnosti od potrebe investitora.

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKTA

Maksimalna spratnost objekta je P.

Krov je kos, jednovodan ili dvovodan, nagiba od 1:2 do 1:3.



Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crijep.

Dozvoljeni su krovni prozori, videnice i belveder.

Na prozorima predvidjeti škure. Nisu dozvoljene roletne.

Spoljašnju stolariju bojiti tonovima viridijan zelene, tirkizno plave ili bijele boje.

Otvori u prizemlju mogu biti ravni ili lučni.

Ograde na balkonima treba da budu od kovanog gvožđa ili pune zidane. Zabranjena je upotreba balustera.

PRAVILA ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi uslovima terena i namjeni objekta, a u skladu sa uslovima datim u poglavljima Saobraćaj i Pejzažna arhitektura.

Za potrebe projektovanja obavezno izraditi geodetsku podlogu sa snimljenim kvalitetnim zelenilom i u Projektu uređenja prikazati način eventualnog presađivanja kvalitetnih stabala.

Urbanistički parametri na nivou urbanističke parcele:

- Indeks zauzetosti 0,40;
- Indeks izgrađenosti 0,40.

Ograđivanje urbanističke parcele nije dozvoljeno.

MJERE ZAŠTITE

Obaveze koje proističu iz statusa predmetnog prostora i njegovog okruženja u postupku izrade ovog planskog dokumenta a koji su opredijeljeni kao prioriteti su između ostalog zaštita ekosistema i biodiverziteta predmetne lokacije i okruženja kao i očuvanje i revitalizacija postojeće strukture biotopa.

Prilikom izrade ovog planskog dokumenta poštovane su smjernice i preporuke dobijene od strane Ministarstva za ekonomski razvoj, Ministarstva turizma i zaštite životne sredine i Ministarstva kulture, sporta i medija.

MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti, koji omogućavaju održivi razvoj ovog prostora istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine.

Prilikom izrade planskog dokumenta vodilo se računa o sljedećim parametrima:

- postići optimalan odnos izgrađenih površina i slobodnog prostora;
- dati prostorna rješenja koja u najvećoj mogućoj mjeri štite postojeći prirodni pejzaž i zelenilo.



Smjernice za preduzimanje mjera zaštite:

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
- za sve objekte u zahvatu planskog dokumenta obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara,

poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identični. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

Zaštita od zemljotresa - Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Zaštita od požara - Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu. Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ“, broj 30/91). Na nivou ove studije rešenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca. Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

OSTALI USLOVI

Preporuka Plana je uvođenje principa energetske efikasne i ekološki održive gradnje:

- smanjenjem gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta;
- povećanjem toplotnih dobitaka u objektu povoljnijom orijentacijom objekta i korišćenjem sunčeve energije, primjenom obnovljivih izvora energije (biomasa, sunce, vjetar i dr.);
- povećanjem energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

Potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa da te instalacije ne ugroze ambijentalne i pejzažne karakteristike okruženja.

Prije izrade tehničke dokumentacije Investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima (Službeni list RCG, br.28/93) izraditi Projekat geoloških

istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Proračune raditi na X (deseti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

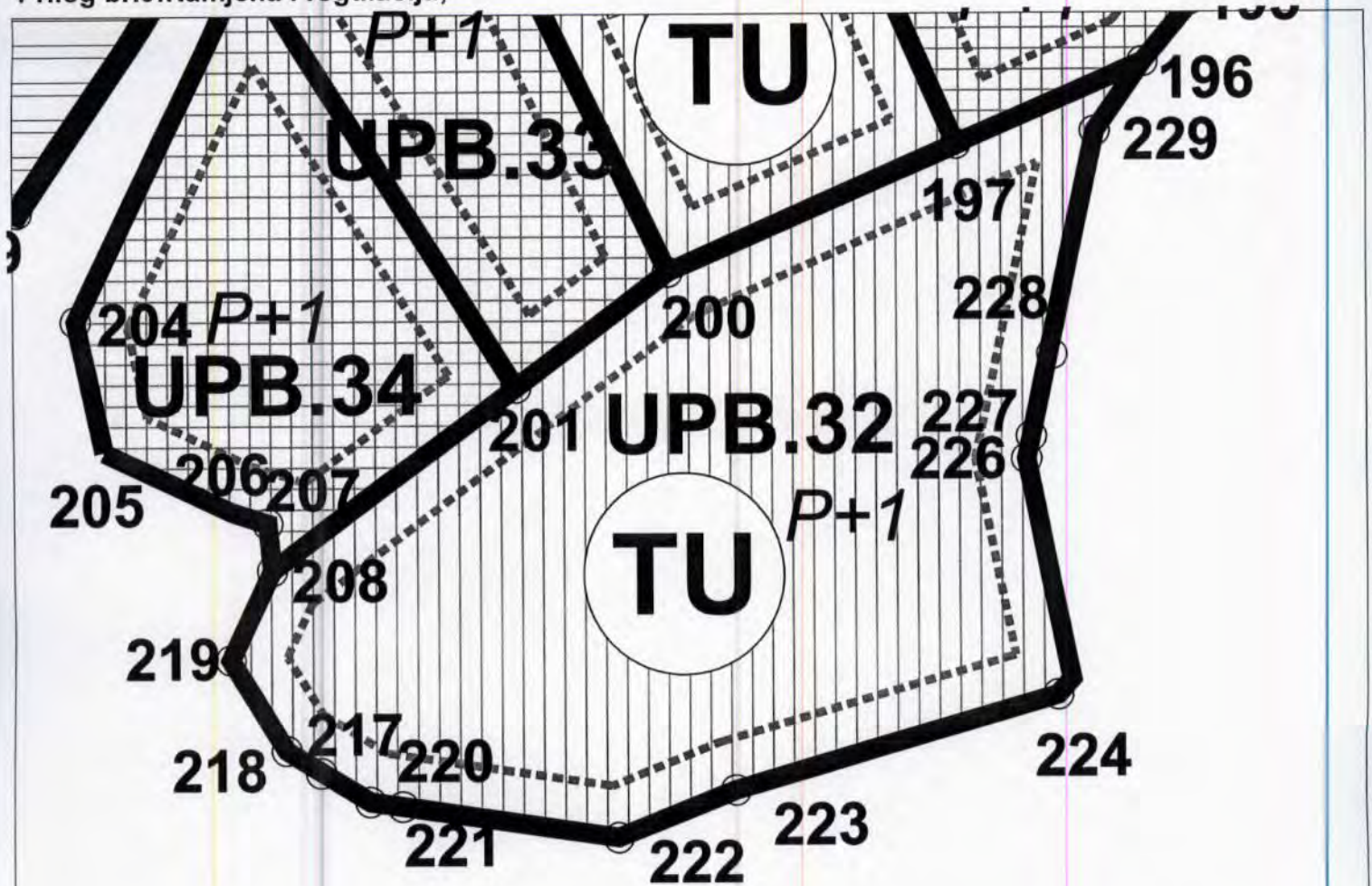
Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa uslovima datim u Planu, a priključke instalacija na infrastrukturne objekte prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

Sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena na pripadajućoj lokaciji.

Osnov za izradu tehničke dokumentacije su ovi urbanističko-tehnički uslovi. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnih objekata uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.



Prilog br.9:Namjena i regulacija;



Br. UP	Površina UP m ²	max P prizemlja m ²	index zauzetosti	max BRGP m ²	index izgradjenosti	max spratnost	namjena površina	br.ležaja	br.SJ*
zona B									
UPB.29	404	150,00	0,37	300,00	0,74	P+1	turističko stanovanje	16	4
UPB.30	496	150,00	0,30	300,00	0,60	P+1	turističko stanovanje	16	4
UPB.31	601	150,00	0,25	300,00	0,50	P+1	ribarsko naselje	16	4
UPB.32	1.358	540,00	0,40	540,00	0,40	P	turizam - bungalovi	30	15
UPB.33	399	150,00	0,38	300,00	0,75	P+1	turističko stanovanje	16	4
UPB.34	501	150,00	0,30	300,00	0,60	P+1	turističko stanovanje	16	4
UPB.35	1.944						uredjena plaža		
UPB.36	7.328						pristan		

• UP32 K.O. Radovanići

Herceg Novi, 28.11.2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Jovana Božović, spec. sci. grad.

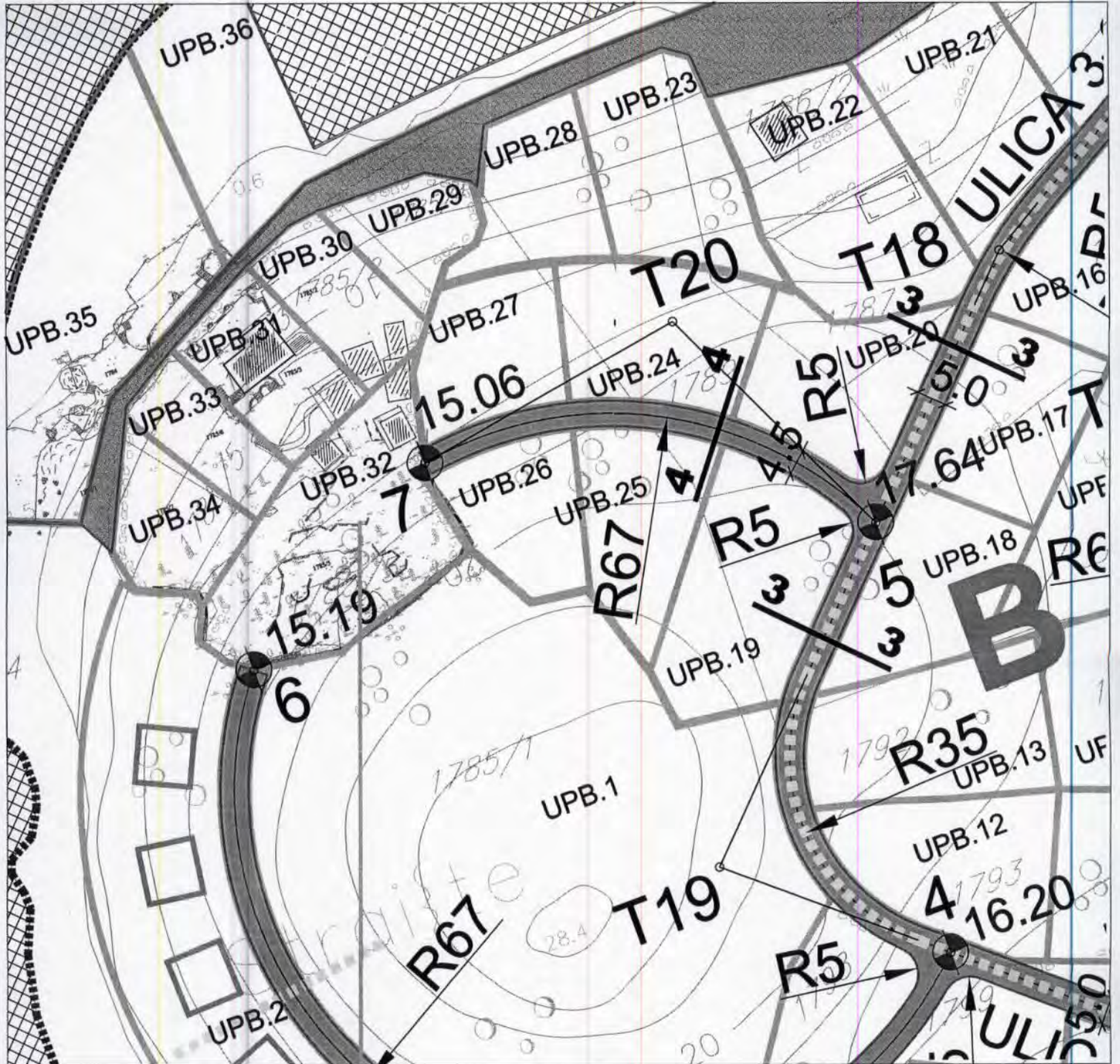


LEGENDA

196 6547977.29 4694952.94		granica urbanističke parcele
197 6547966.09 4694948.01		oznaka urbanističke parcele
200 6547948.77 4694940.38		tjemena urbanističke parcele
201 6547939.63 4694933.51		postojeći objekat
208 6547925.08 4694922.64		građevinska linija
217 6547927.96 4694910.50		turističko stanovanje
218 6547925.89 4694911.86		ugostiteljski sadržaji
219 6547922.55 4694917.28		pristan
220 6547930.87 4694908.79		
221 6547932.79 4694908.51		
222 6547945.67 4694906.63		
223 6547952.74 4694909.44		
224 6547972.07 4694915.05		
226 6547970.25 4694929.17		
227 6547970.53 4694930.52		
228 6547971.78 4694935.42		
229 6547974.39 4694948.76		

Prilog 21.:Saobraćajna infrastruktura;

R=1:1000



• UP 32 K.O. Radovanići

LEGENDA

- sektor
- granica zone
- urbanistička parcela
- planirane saobraćajnice
- osovine saobraćajnica
- trotoari
- 27.50 nivelacija saobraćajnica
- kolsko - pješačka saobraćajnica
- pješačke staze
- lungo mare

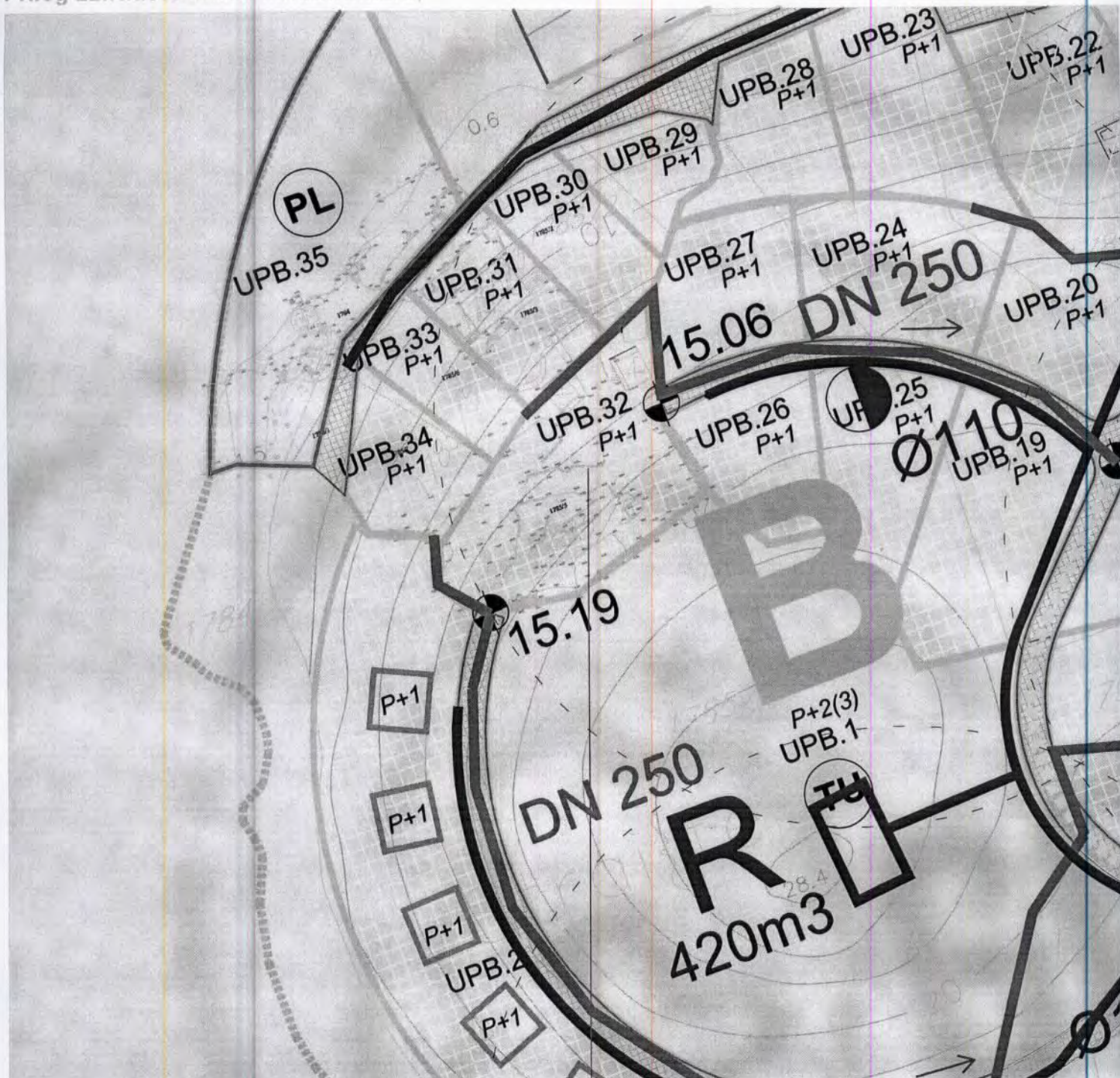
Herceg Novi, 28.11.2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Jovana Božović, spec. sci. građ.



Prilog 22: Hidrotehnička infrastruktura;

R=1:1000



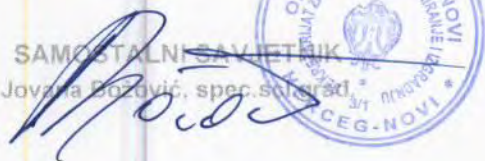
• UP 32 K.O. Radovanići

LEGENDA

- sektor
- granica zone
- lungo mare
- UPA3 urbanistička parcela
- katastarska parcela
- planirani vodovod
- požarni hidrant
- domet hidranta
- planirana fekalna kanalizacija
- potisni vod fekalne kanalizacije
- atmosferska kanalizacija

Herceg Novi, 28.11.2019

SAMOŠTALNI INŽENJER
Jovana Božović, spec. sektor 34



Prilog 23: Elektroenergetika;

R=1:1000



- UP32 K.O. Radovanići


LEGENDA

	34	sektor
		granica zone
	UPA	urbanistička parcela
		građevinska linija
	P+1	spratnost planiranog objekta
		postojeća granica plaža
		lungo mare
		orijentacioni gabariti planiranog objekta
		novi 10kV kabal
		postojeći 10kV kabal
		novi podvodni 10kV kabal

Herceg Novi, 28.11.2019

SAMOOSTALNI SAVJETNIK
 Jovana Božović, spec. za grad.




VODOVOD I KANALIZACIJA
 DOO
 85340 Herceg Novi Kontakt: Centrala +382(0)11 323 150
 Put 10, Hercegovačke brigade 3 Ofis: 323 174
 Žiro račun HR: 520-4294-94 Tehnički sektor: 323 191
 OIB: 510 199 187 Faks: 323 090
 IBAN: 525-1470-96 Email: vodovodhn@t-com.me
 PIB: 02293196 PDV: 20/33-00090-7 Web: www.vodovodhnovi.co.me

ЦРНА ГОРА
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
 Херцег Нови

П/р:	М/р:	Д/р:	С/р:
02-3-350-УП I-1060/2019			

Broj:05-3399/19
 Herceg Novi, 04.10.2019.god.

ОПШТИНА HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
 DOO“FOOD STYLE MNE“

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3399/19 od 02.10.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UPB 32 koja se sastoji od katastarskih parcela broj 1785/5 i 1785/9 k.o. Radovanići, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP I-1060/2019 od 30.09.2019.god, konstatuje se:

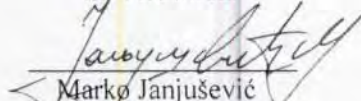
✧ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgradjenja gradska vodovodna i kanalizaciona infrastruktura.

Dostavljeno :

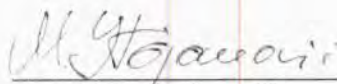
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi



Referent za priključke
na VIK mreži


 Marko Janjušević
 dipl.ing.grad.

Tehnički rukovodilac


 Mića Stojanović
 dipl.ing.grad.

Direktor


 Olivera Doklešić
 dipl.ing.grad.





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-17318/2019

Datum: 15.10.2019.

KO: RADOVANIĆI

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 OPŠTINE HERCEG NOVI, , za potrebe -1060/2019 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 856 - 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
1785	9		4 18	13/04/2018	RADOVANIĆI	Šume 3. klase KUPOVINA		505	0.40
Ukupno								505	0.40

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
000002818124	FOOD STYLE MNE D.O.O. OBALA B.B.PORTO MONTENEGRO, TIVAT Tivat	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1785	9			3	Šume 3. klase	20/06/2016 8:29	Morsko dobro MORSKO DOBRO.
1785	9			4	Šume 3. klase	20/06/2016 8:31	Pravo službenosti PROLAZA U KOR.K.P.1785/5 DIJELOM K.P.1785/9 KOJI SE GRANICI SA K.P.1785/1,1785/3 I 1785/6 K.O. RADOVANIĆI.
1785	9			5	Šume 3. klase	13/03/2018 13:24	Hipoteka HIPOT.POVJ.LOVČEN BANKE A.D.PODGORICA U IZNOSU OD 1.100.000,00E SA ROKOM VRAĆENJA OD 60 MJESECI NA OSN.UG.O KREDITU BR.00-410- 5100387.8 OD 09.03.2018 GOD.A NA OSN.UZZ 112/2018 OD 09.03.2018 GOD.NOT.ALEKSANDRA K.KUHAR.
1785	9			6	Šume 3. klase	13/03/2018 13:28	Zabrana otuđenja i opterećenja I DALJEG OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT.POVJERIOCA.
1785	9			7	Šume 3. klase	13/03/2018 13:29	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa DA SU HIPOTEKARNI DUŽNICI PRISTALI NA IZVR SENJE BEZ ODLAGANJA.

Datum i vrijeme: 15.10.2019. 09:53:24

1 / 2

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1785	9			8	Šume 3. klase	08/10/2018 10:51	Hipoteka U IZNOSU OD 1.898.615,071 EUR SA ROKOM OTPLATE OD 84 MJESECA, POVJERIOCA LOVČEN BANKE AD PODGORICA NA OSNOVU UZZ BR. 1454/2018 OD 28.09.2018 - NOTAR MARIĆ TAMARA
1785	9			9	Šume 3. klase	08/10/2018 10:51	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISANE ŠAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA
1785	9			10	Šume 3. klase	08/10/2018 10:52	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa ODNOSNO PODVRGAVANJA HIPOTEKARNOG DUŽNIKA NEPOSREDNOM IZVRŠENJU BEZ ODLAGANJA U POGLEDU PREDMETNIH NEKRETNINA
1785	9			11	Šume 3. klase	08/10/2018 12:2	Hipoteka U IZNOSU OD 701.384,29 EUR SA ROKOM OTPLATE OD 72 MJESECA, POVJERIOCA LOVČEN BANKE AD PODGORICA, NA OSNOVU UZZ BR. 1453/2018 OD 28.09.2018 - NOTAR MARIĆ TAMARA
1785	9			12	Šume 3. klase	08/10/2018 12:3	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISANE ŠAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA
1785	9			13	Šume 3. klase	08/10/2018 12:4	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa ODNOSNO PODVRGAVANJA HIPOTEKARNOG DUŽNIKA NEPOSREDNOM IZVRŠENJU BEZ ODLAGANJA U POGLEDU PREDMETNIH NEKRETNINA

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). 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).



Načelnik

RADUSINOVIĆ MIRJANA





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-17317/2019

Datum: 15.10.2019.

KO: RADOVANIĆI

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 OPŠTINE HERCEG NOVI, , za potrebe -1060/2019 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 855 - 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
1785	5		4 18	20/06/2016	RADOVANIĆI	Šume 3. klase VIŠE OSNOVA		905	0.72
Ukupno								905	0.72

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
0109972710271	BULATOVIĆ VUK OGNJEN LADNE VOĐE 2 BEOGRAD		Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1785	5			7	Šume 3. klase	20/06/2016 8:29	Morsko dobro MORSKO DOBRO.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). 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).



Nacelnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme: 15.10.2019. 09:53:01

1 / 2

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
1785/5		109-2-954-5/1-2015	12.01.2015 10:13	SAMARDŽIĆ DUŠAN	UPIS NA KP 1785/4 I 5 KO RADOVANICI - PETEROVIĆ LJUBICA
1785/5		109-2-954-199/1-2015	10.02.2015 14:39	BULATOVIĆ OGNJEN	UPIS NA KP 1785/5 KO RADOVANICI - SMOJE KATARINA
1785/5		109-2-954-2311/1-2015	15.10.2015 11:47	SAMARDŽIĆ DUŠAN ZA BULATOVIĆ OGNJENA	UPIS NA K.P. 1785/5 K.O.RADOVANICI
1785/5		109-2-954-714/1-2016	11.04.2016 11:15	MILOVIĆ DANILO I DR	UPIS I DIOBA NA KP 1785/5 I DR KO RADOVANICI



ЦРНА ГОРА
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ
Број: 1031/2019
Датум: 18.10.2019.



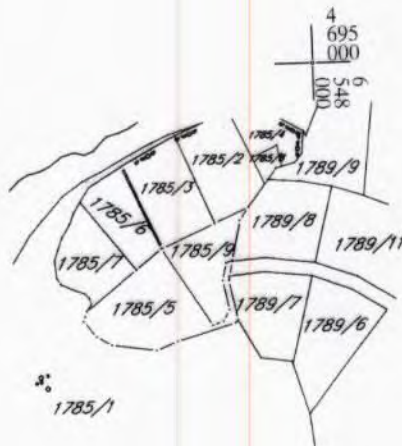
Катастарска општина: РАДОВАНИЋИ
Број листа непокретности:
Број плана: 5
Парцеле: 1785/5, 1785/9

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500



4
695
000
6
547
750



4
694
750
6
547
750

4
694
750
6
548
000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Овјерава
Службено лице:

[Handwritten signature]