URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU OBJEKTA

PRAVNI OSNOV	Državna studija lokacije »Sektor 2« Ušće Sutorine- Igalo *("Sl. list Crne Gore«- br. 01/19)*
PODNOSILAC ZAHTJEVA:	D.O.O. MNM INVESTMENTS
OBRAĐIVAČ:	SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI

Herceg Novi, 16.12.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: **02-3-350-UPI-1257/2019**
Herceg Novi, 16.12.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata *("Sl. list CG", broj 64/17, 044/18, 063/18, 011/19)*, člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave *("Sl. list CG", br. 87/17)*, 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, 10/19)* i podnijetog zahtjeva D.O.O. MNM INVESTMENTS izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za građenje objekta, u zoni- MN- mješovita namjena, maksimalno dozvoljene spratnosti P, na lokaciji: urbanistička parcela UP20, koja odgovara dijelu katastarske parcele broj 141/3 K.O. Topla u Herceg Novom u zahvatu Državne studije lokacije- Sektor 2- Ušće Sutorine- Igalo (»Sl. list CG«, br. 01/ 19).

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

- D.O.O. MNM INVESTMENTS, Sava Ilića 13, Herceg Novi;
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 20.11.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-1257/ 2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**

  Kopija katastarskog plana za kat. parcele broj 141/3 K.O. Topla, broj: od 22.11.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000; Prepis lista nepokretnosti br. 2543 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19092/2019 od 19.11.2019. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora vlasnik 1/1, a Bajić Šestović Jelena, Bajić Kristina, Bajić Krsto, Bajić Milorad, Bajić Mirjana, Bajić Stanka, Bajić Stefan na kat. parceli br. 141/3 u naravi neplodno zemljište , ukupne površine 736m^2, sa teretom Morskog dobra i korišćenja do izuzimanja.

- **Izvod iz planskog dokumenta:**
  - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Državne studije lokacije- Sektor 2- Ušće Sutorine- Igalo (»Sl. list CG«, br. 01/ 19).
  - Uvidom u grafički prilog DSL-a list broj 09: -Analiza postojećeg stanja-, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli ne postoje evidentirani objekti.

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog DSL-a list broj 10: - Plan namjene površina-, utvrđeno je da se predmentna katastarska parcela nalazi u zoni MN- mješovita namjena.
- Na površinama MN planskim dokumentom su predviđeni objekti :
  - stambeni objekti
  - objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja;
  -trgovina, sport i rekreaciju, objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom;
  - ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;

  Površine mješovite namjene su površine koje su ovim planom date kao površine za različite sadržaje. Na površinama mješovite namjene planirana je izgradnja objekata komercijalnih djelatnosti, trgovina, usluga, ugostiteljstva, servisa, zatim manjim dijelom za stanovanje u turizmu i turističke usluge smještaja. Površine na kojima će se odvijati stanovanje i turizam, će se realizovati kroz rekonstrukciju postojećih stambenih jedinica u smještajne jedinice– stanovi u turističke jedinice (apartmani za izdavanje, kao nadopuna smještaju u zdravstvenom turizmu). Stambeni i turistički kapaciteti su organizovani kao jedna ili više smještajnih jedinica u pojedinim objektima. Stambeni objekti mogu u prizemljima imati djelatnosti, koje zadovoljavaju standarde zaštite životne sredine uz primjenu svih higijensko– zdravstvenih uslova. Mogu biti jednoporodični ili višeporodični objekti ili stambene jedinice.
- Objekti mješovite namjene koji se neposredno nalaze u zoni plavljenja, u prizemljima objekata se ne mogu koristiti za stanovanje i smještaj turista već treba organizovati djelatnosti koje za vrijeme poplava mogu trpeti minimalnu štetu, u smislu opreme i mobilijara. Potrebno je te prostore organizovati sa što mobilnijim enterijerom i lakim elementima i pregradama.
- **Zona 2** - prostor dominantno stambene izgradnje uz šetalište (potez ispod II faze Instituta Dr. Simo Milošević sve do hotela Palmon Bay), kao i prostor sa dominantno poslovnim i ugostiteljskim sadržajima (potez od hotela Palmon Bay do objekta „Galeb" , gdje počinje Njegoševa ulica - ispod nekadašnjeg Hotela Igalo gdje zahvat i završava);
- Objektima koji se nalaze u sklopu šetališta su ovim planom određena parcele sa max parametrima, zauzetosti i izgrađenosti. Planom se daje mogućnost da konkursno rješenje može preispitati date parametre i da ukoliko se pokaže potreba budu smanjeni.
- Svi ovi sadržaji i objekti treba da budu komunalno opremljeni potrebnom infrastrukturom a u skladu sa mjerama zaštite morske obale.

- **Pravila parcelacije:**

UP 20 *obuhvata dio katastarske parcele broj 141/3 K.O. Topla*		
Koordinatna tačka		
89	6542349.52	4701434.41
408	6542356.80	4701426.74
405	6542382.19	4701449.60
406	6542386.86	4701453.78
407	6542386.08	4701454.59
86	6542380.07	4701461.10
404	6542361.56	4701444.95
Koordinatna tačka građevinskih linija		
299	6542377.48	4701448.05
300	6542373.36	4701452.59

301	6542358.48	4701439.60
302	6542362.79	4701434.82

- Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP20 koja odgovara većem dijelu k.p.br. 141/3 KO Topla.
- **Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (»Sl.list CG« br. 44/18), stav 1, tačka 2, propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.**

  Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«. br. 64/17, 44/18, 63/18, 011/19) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbansitičke 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.

- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**
  - **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele.
  - Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele.
  - Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Planskim dokumentom građevinska linija se definiše kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima planom definisane namjene.

    Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinske linije, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih izadnjih ivica urbanističke parcele.

    Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisno, dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički.

    Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) ili vode je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte.

    Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

    Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni do objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).

    U grafičkom prilogu *Plan parcelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do manjih neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katastar.

    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. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na urbanističkim parcelama ove namjene može biti izgrađen jedan ili više objekata.

Građevinske linije date na grafičkom prilogu *Plan parcelacije regulacije i nivelacije* na parcelama sa zatečenim objektima aktiviraju se u slučajevima zamjene postojećih objekata novim ili prilikom dogradnje postojećeg objekta.
Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu odnosno maksimalno dozvoljeni BRGP i zauzetost parcele uključuju i zatečene pomoćne objekte.
U slučaju dogradnje krova, sprata ili potkrovlja važe sledeća pravila:
- nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima
- rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbijediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat
Dozvoljava se spajanje parcela sa istom namjenom ali uz obavezno poštovanje planom propisanih urbanističkih parametara.

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, 011/19)).

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, 011/19)).

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, 011/19)).

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, 011/19)).

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje potebno 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.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- Uvidom u grafički prilog br. 18- Plan pejzažnog uređenja, utvrđeno je da se predmetna urbanistačlka parcela nalazi u zoni ZPO- Zelenilo poslovnih objekata.
  Predviđeno je da se u okviru ove zone ostvari zauzetost zelenim površinama od minimum 40%. Prilikom projektovanja površina oko ugostiteljskog objekta koji se nalazi uz uređeno kupalište predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih vrsta u što većem procentu, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli , uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
  Sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm. Zelene površine realizuju se na slobodnim, nezastrtim površinama bez podzemnih etaža.
  Krovno zelenilo, vertikalno zelenilo i zelenilo realizovano iznad podzemnih etaža čija dubina supstrata iznosi manje od 1.2 m ne ulazi u ukupni obračun zelenih površina. Kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije, predvidjeti osvetljenje zelene površine, kao i održavanje zelene površine. Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena. Planirano zelenilo u okviru projekata pejzažne arhitekture sastavni je dio Tehničke dokumentacije, i kao takvo mora biti prikazano u svim fazama izrade Tehničke dokumentacije.
  Parterno uređenje treba da bude usklađeno stilski i materijalizacijom sa okolnim pejzažom (prirodni materijali- kamen, drvo, šljunak, pijesak i sl.), sa upotrebom autohtonih i alotohtonih odomaćenih vrsta (Q. Ilex, O. Europaea, C. Sempervirens, P. Maritimum, P. Pinea, Punica granatum, Ficus carica, Laurus nobiils, 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.).

Opšti predlog sadnog materijala
Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta. Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

a/Autohtona vegetacija
Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea eurpaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Myrtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.
b/Alohtona vegetacija
Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa selloviana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacia lentiscus, Chamaerops excelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvilea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agave americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp., Hydrangea hortensis itd.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

Imajući u vidu tretman očuvanja kulturnih dobara sa posebnim akcentom na očuvanje vrijednosti kulturnog pejzaža, odnosno Područja svjetske baštine i zaštićene okoline koja je definisana Izjavom o izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (Komitet, UNESCO, međunarodni), te setom zakona (Vlada CG, nacionalni,), definisane su preporuke pod naslovom OPŠTE

PREPORUKE, i dopunjene setom POSEBNIH PREPORUKA (I-XX) koje bliže definišu preporuke zasnovane na specifičnostima zona unutar teritorije Opštine Herceg Novi.
Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara potrebno je sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara (konzervatorski uslovi, konzervatorski projekat, konzervatorski nadzorom, i dr.), Zakonom o prirodnom i kulturno-istorijskom području Kotora (u dijelu koji se odnosi na Opštinu Herceg Novi), HIA Boka Kotorska, kao i smjernicama iz Odluka Kominteta za svjetsku baštinu (UNESCO) koje se odnose na kulturno dobro na listi Svjetske baštine i njegovu zaštićenu okolinu, gdje se poslijednja tri dokumenta direktno odnose na teritoriju Opštine Herceg Novi.
U zoni kulturnog dobara koja posjeduju rješenje Uprave (kulturno-istorijsko područje, kulturno-istorijska cjelina, kulturno-istorijski objekat) i njegovoj zaštićenoj okolini dozvoljene su intervencije u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara koji podrazumjeva rekonstrukciju, restauraciju, anastilozu, sanaciju, konsolidaciju, adaptaciju na osnovu izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata. Eventualna nova gradnja u ovim zonama takođe mora biti zasnovana na konzervatorskim uslovima i odobrenim konzervatorskim projektima.
U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze neadekvatne gradnje i funkcije, predlaže se izrada plan konzervatorsko-korektivne sanacije prostora i objekata kada se za to steknu uslovi. Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnog kulturnog dobra, ova područja, prostore, komplekse i objekte neophodno je tretirati savjesno i odgovorno, shodno principima očuvanja baštine.
Na osnovu Odluke komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i HIA Boka Kotorska, predlaže se izrada Studije procjene uticaja na baštinu (HIA) za planska dokumenta i projekte koji se odnose na zaštićena područja i njihovu zaštićenu okolinu, a za koje Uprava procjeni da mogu uticati na izuzetnu univerzalnu vrijednost područja u zoni kulturnog dobra i u zoni zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO):
1. Za sve planove nižeg reda koji predviđaju nove urbane, ruralne ili graditeljske cjeline, zatim krupne infrastrukturne projekte, i bilo koje druge projekte koji bitno utiču na percepciju prirodnog okruženja, pejzaža i kulturnih dobara razmotriti izradu HIA (Heritage Impact Assessment).

- Za sve objekte preko 3.000m2 (BRGP) razmotriti izradu studija vizuelnog uticaja.

Na osnovu Odluke komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i HIA Boka Kotorska, preporuka je da se u planskim dokumentima prostor zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO), posmatra kao cjeloviti prostor, te da se i prostor u zoni morskog dobra, kroz planska dokumenta tretira i planira kao integralni dio područja Svjetske baštine i njegove zaštićene okoline, za šta je potrebno obezbijediti pravni okvir.

-Očuvati iskonski pejzaž koji čini prirodni okvir Bokokotorskog zaliva sa nizom naseljenih mjesta duž obale.
-Očuvati horizontalnu strukturu pejzaža: naselja duž obale zaliva, njihovu morfologiju i imaginarne granice.
- Očuvati vertiklanu strukturu pejzaža: očuvati siluetu i integritet zelenih padina ne prekidajući ih putnom infrastrukturom, ili drugim vidljivim strukturama.

Preporuke za Istorijsko Igalo:

- Dominantna osobenost graditeljske cjeline Istorijskog Igala su stambeni objekti i palacini sa pripadajućim avlijama zidani od kamena jednostavnih pravougaonih gabarita nastalih prvenstveno tokom uprave Mletačke Republike, sukcesivno razvijani, dograđivani i nadograđivani tokom uprave Austrougarske, oformljenih u nekoliko klastera neposrednj uz morsku obalu, dok se manji broj čije starije faze vode porijeklo iz perioda uprave Osmanske imperije nalazi na padinama pod Zirinama u blizini izvora pitke vode. Veliki broj istorijskih objekata je kamufliran naknadnim oblogama uslijed čega se na prvi pogled ne uočava njihovo svojstvo i istorijski karakter. Istorijski Igalo pripada Istorijskoj Toploj ali su ove dvije graditeljske cjeline danas fizički odvojene kompleksima savremene izgradnje.
- Preporučuje se izrada Konzervatorske studije za graditeljsku cjelinu Istorijsko Igalo.
- Preporučuje se izrada Konzervatorske studije za Solila (potencijalno Kulturnoistorijsko područje Solila Sv. Stefana - Srednjevjekovna Solana kralja Tvrtka).

- Očuvati i prezenotovati istorijski urbanistički kontekst i izvorne arhitektonske karakteristike svake pojedinačne istorijske graditeljske cjeline i objekata koji ih čine unutar Istorijskog Igala (v. mapa kulturnih i potencijalnih kulturnih dobara);
- Posebnu pažnju posvetiti pješačkom saobraćaju i reaktivaciji istorijskih trasa ulica, stepeništa I vidikovaca sa prezentacijom očuvane ili restaurirane izvorne materijalizacije, u cilju povečanja koherentnosti i homogenosti ove istorijske graditeljske cjeline, te povećanja komunikacione I upotrebne vrijednosti ambijenta i njegovog povezivanja sa matičnom Istorijskom Toplom;
- Prezentovati očuvan kameni most sa dva luka na početku Njegoševe ulice u neposrednoj blizini obale, preko koga danas prolazi savremeni asfaltni put.

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa**
  - Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremanom 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:**

  Obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti ilica sa invaliditetom ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14);

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

PRAVILA ZA PRIVREMENE – SEZONSKE OBJEKTE U ZONI MD

U zoni morskog dobra u cilju sezonske organizacije i uređenja kupališta kao i na djelovima obale u zaleđu, može se odobriti postavljanje sezonskih objekata, saglasno godišnjem Planu i program postavljanja privremenih objekata.

U cilju uređenja i unaprjeđenja korišćenja i zaštite morskog dobra, prilikom izrade Plana treba se pridržavati sljedećih opštih smjernica:

- Na ovim prostorima mogu se postavljati novi privremeni- sezonski objekti tipa: konzervator za sladoled, aparat za kokice, panoi za prodaju suvenira i slično, uz minimalno zauzimanje šetališnih prostora;
- U što većoj mjeri izvršiti tipizaciju i grupisanje privremenih sadržaja i objekata;
- U neposrednoj blizini stalnih objekata, određene namjene izbjegavati postavljanje objekata slične namjene, kroz privremene strukture;
- Na pješčanim prostorima plaža po pravilu ne treba postavljati privremene objekte. U slučajevima kada nema drugih raspoloživih prostora na plažnom dijelu i to na samom obodu plaže, mogu se postavljati samo objekti koji nakon svog uklanjanja ne ostavljaju trajne posljedice u prostoru.
- Objekti koji se planiraju, trebaju biti sezonskog karaktera i izrađivati ih od takvog materijala i na takav način da ih je moguće nakon isteka turističke sezone jednostavno ukloniti, a za objekte koji kao takvi ostaju i nakon završetka sezone „konzervirati" na način koji ne narušava ambijent i ne ugrožava funkciju prostora.

- objekti po pravilu, i u zavisnosti od ambijenta, treba da budu laki tj. montažno-demontažne strukture, sa primjenom prirodnih materijala primjerenih karakteristikama prostora, uz zadovoljavanje funkcionalnih zahtjeva;
- Urbanističko-tehničkim uslovima za objekte koji se postavljaju saglasno ovom planu obavezno se utvrđuju horizontalni i vertikalni gabariti, vrsta materijala, namjena objekata i način priključenja na infrastrukturnu mrežu;
- Kod utvrđivanja urbanističkih uslova za privremene objekte posebno treba voditi računa o njihovom sanitarnom aspektu kao i o uslovima koje propisuju nadležna javna komunalna preduzeća (vodovod, kanalizacija, telekomunikacije i elektrodistribucija);
- Neophodno je utvrditi lokacije, uslove i urbanističko tehničke uslove za postavljanje rampi za ulazak u more za lica sa posebnim potrebama;
- Na pojedinim lokacijama uz ugostiteljski objekat može se odobriti postavljanje montažno demontažnih sanitarnih objekata u površinama srazmjerno veličini ugostiteljskog objekta i zakonskim propisima;
- Imajući u vidu da za pojedina zaštićena prirodna dobra u zoni morskog dobra nije izvršena revizija statusa, niti je izrađen Plan upravljanja planiranje objekata privremenog karaktera i organizacija kupališta u zaštićenim područjima prirode kao i njihovo korišćenje vrši se u skladu sa opštim uslovima za zaštitu zaštićenih prirodnih dobara vodeći računa o očuvanju biološke i predione raznovrsnosti.
- Zabranjeno je korišćenje zaštićenih prirodnih dobara na način koji prouzrokuje: oštećenje zemljišta i gubitak njegovih prirodnih odlika; oštećenje površinskih ili podzemnih geoloških, hidrogeoloških i geomorfoloških vrijednosti; osiromašenje prirodnog fonda flore i faune; smanjenje biološke i predione raznovrsnosti; zagađenje ili ugrožavanje podzemnih i površinskih voda;
- Na samom zaštićenom prirodnom dobru se ne mogu postavljati objekti trajnog karaktera, izvoditi radovi betoniranja, eksploatacije pijeska, uklanjanja vegetacije, izmjene obalne linije i strukturnog remodeliranja pješčane plaže;
- Privremeni objekati koji se postavljaju na pješčanoj površini zaštićenog prirodnog dobra moraju zauzimati minimalne površine neophodne za obavljanje djelatnosti u tim objektima, uz obavezno uklanjanje u periodu van sezone;
- Građevinski objekti ili njihovi prateći elementi (tende, nadstrešnice, ograde i sl.) u neposrednoj okolini zaštićenog prirodnog dobra moraju obezbijediti otvaranje vizura ka zaštićenom prirodnom dobru;
- Na zaštićenom prirodnom dobru, koja nemaju izgrađeno šetalište u zaleđu, obezbijediti uređene javne pristupe plaži, napravljene od prirodnih materijala;
- Na zaštićenom prirodnom dobru mogu se postavljati samo javni privremeni toaleti koji ne zagađuju okruženje redovno se održavaju, osim ako postoji mogućnost njihovog priključka na javni kanalizacioni sistem.
- U odnosu na postojeće objekte i prisutne djelatnosti u okolini i u graničnoj zoni zaštićenog prirodnog dobra pri planiranju mikrolokacija i gabarita novih objekata mora se uzeti u obzir njihovo zbirno kumulativno dejstvo na zaštićeno prirodno dobro i prirodu uopšte;

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:

PRAVILA ZA OTVORENE VODOTOKE I REGULISANE KANALE

Otvorene povremene vodotoke treba regulisati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti. Posebno ih treba analizirati , sa svih aspekata , čije se vode sa ukupnog slivnog područja planskog prostora i šire direktno izlivaju na plaže-more.
Sve postojeće vodotoke u planskom zahvatu treba posebno obraditi tehničkom dokumentacijom gdje bi se ispoštovali svi hidrološki, hidraulički i statički parametri. S obzirom da potok kod pojave velikih kiša, svojim nanosom, ima uticaja na stvaranje pješčane plaže, neophodno je iznalaziti optimalna riješenja kod regulacije potoka posebno u dijelu kontakta sa plažom.

Duž uređenog korita ukoliko je moguće potrebno je predvidjeti pješačke, biciklističke staze, prostore za odmor i boravak turista na otvorenom. Oblikovanje i materijalizaciju uskladiti sa planiranim potpornim zidom šetališta.
Vodotok kod Crkve Svetog Preobraženja, u cjeloj dužini zahvata plana regulisati na način da se korito izbetonira i nad njim planira kolska saabraćajnica.
Korito vodotoka Šištet-Bare u cijeloj dužini izbetonirati i natkriti betonskom pločom, koja će biti sastavni dio novoplaniranog šetališta. Vodotok Tatar bašta regulisati na način koji će spriječiti dalja plavljenja okolnog područja.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Objekti se na parcelama mogu graditi fazno ili na dijelu parcele shodno važećem zakonu.
- Za svaku urbanističku parcelu Investitor je u obavezi da uradi Idejno rješenje buduće izgradnje na parceli kojim će se definisati broj objekata, pristupi i međusobne komunikacije unutar parcele, način uređenja slobodnih površina, pejzažno uređenje i uređenje partera.
- Izgradnja na ovim parcelama se može vršiti fazno, ali se faze moraju utvrditi unaprijed, kroz izradu urbanisticko-arhitektonskog rješenja, shodno važećem zakonu. Urbanistička parcela je osnovni prostorni element na kome se sagledavaju mogućnosti, potencijali i ogranicenja, predmetnog prostora.Da bi se dobila cjelovita slika o stanju i mogućim intervencijama svake parcele, obavezno treba koristiti kako grafičke tako I analitičke podatke, uz korišćenje smjernica I uslova koje su propisane u Studiji.
- Faznost realizacije će se definisati u skladu sa realnim prioritetima, odnosno potrebama za izgradnju infrastrukture, koja bi preduprijedila i potpuno tehnički stvorila uslove za izgradnju planiranih objekata, vodeći računa naročito o ekonomskim pokazateljima koji pružaju podatke da se realizacijom predhodne faze stvaraju i ekonomski uslovi za realizaciju naredne planirane faze.
- Faznost se ogleda kroz realizaciju primarne mreže saobraćaja i ostale infrastrukture planskog prostora, (hidrotehničke, elektro i TK infrastrukture), kako bi se stvorili uslovi za realizaciju investicionih aktivnosti u zahvatu planskog dokumenta, a koje se odnose na:
  - realizaciju obalnog šetališta, koje je moguće realizovati po etapama prema obezbijeđenim finansijskim sredstvima, a u skladu s obaveznim Idejnim rješenjem šetališta;
  - realizaciju objekata na pripadajućim dijelovima obalnog šetališta, a na osnovu idejnih rješenja detaljnog uz primjenu smjernica definisanih ovom Studijom lokacije;
  - realizaciju regulacije, izgradnje i uređenja korita rijeke Sutorine, kao i uređenje i regulacija ostalih otvorenih sezonskih potoka;
  - realizaciju sanacije postojeće gradnje i interpolaciju nove gradnje u zaleđu obale.
- Sanacija zone podrazumijeva:
  - komunalnu opremljenost parcele, obavezno osiguranje parking mjesta na parceli, eventualno javno parkiralište u kojem će zona osigurati dio svojih kapaciteta za parking mjesta. Nadalje, obavezno je svaku parcelu ozeleniti visokim zelenilom prema ulici stvarajući ulični drvored kao i zaštitnim zelenilom prema šetalištu formirajući obalnu fasadu. Ovi uslovi zahtijevaju i primjenu ekoloških tehnologija (dopunsku energiju – solarnu, realizaciju cistijerni radi poboljšanja snabdijevanja vodom, realizaciju zelenih površina koje sakupljaju i recikliraju vodu).
  - realizaciju sportsko rekreativnih i hotelsko- turističkih sadržaja u zaleđu. Prirodne plaže se zadržavaju, uz njih se osigurava šetalište, a uređenu plažu koja se nalazi uz ovaj kompleks i koja je ograničenog kapaciteta izuzetno je moguće u funkciji održavanja nasipati autohtonim materijalima. Za uređenje hotelskog kompleksa potrebno je izraditi detaljnu ekonomsku analizu i programsko rješenje.
  - Realizacija pristaništa i privezišta u funkciji naselja u zaleđu i hotelskih kapaciteta. Pristaništa će se realizovati ukoliko to istraživanje maritimnih uslova utvrdi kao ekonomski i ekološki moguće s obzirom na pozicije (otvoreno more). U dijelu infrastrukture na prostoru zahvata planskog dokumenta ovom fazom je planirana realizacija eventualne dopune svih sekundarnih infrastrukturnih insatalacija.

Načelno, svaka etapa realizacije podrazumijeva:

- očuvanje koridora za realizaciju nove i rekonstrukciju postojeće saobraćajnice i pristupnih raskrsnica, parkirališta , šetnica I ostalih kolsko pješačkih staza;
- snimak vegetacije u naseljskoj strukturi, duž obale i plansko rješenje definisano smjernicama ove Studije;
- tačan snimak postojećih objekata naseljske strukture i njihov legalitet kao i komunalno opremanje zemljišta u zoni turizma uz obavezu osiguranja pristupa obali i pristaništu;
- snimak plaža, i program ili idejno rješenje za jednoobrazno uređenje urbanom opremom na uređenoj plaži i potrebnom opremom na prirodnoj plaži. Održavanje plaža vrijedne prirodne cjeline pretpostavlja izradu plana upravljanja u okviru održivog razvoja.

Planska preporuka je raspisivanje konkursa za uređenje svih otvorenih javnih površina koje su definisane planom / obalno šetalište, plaže, park, otvoreni regulisani kanali, pješačke i biciklističke staze /.

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 DSL-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 DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost.
  - U prilogu se daju trase DSL-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 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).**

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

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

  Osnova za izradu saobraćajnog rješenja čine planovi višeg reda - PPPN za Obalno područje Crne Gore i Predlog PUP-a Herceg Novi. U Predlogu PUP-a Herceg Novi, ulica dr Svetozara Živojinovića tretirana je kao pristupna ulica a ulica Dubrovačka kao sabirna ulica, **dok je ulica Nikole Kovačevića planirana kao šetalište.**

  Planirana širina kolovoza u ulici dr Svetozara Živojinovića iznosi 5.5m dok u ulici Nikole Kovačevića iznosi 5m. Ostale saobraćajnice predstavljaju sekundarnu mrežu, služe za pristup urbanističkim parcelama i saobraćajno povezuju ulicu dr Svetozara Živojinovića sa ulicom koja je planirana kao produžetak šetališta do rijeke Sutorine. Sve saobraćajne površine predstavljaju većim dijelom izgradnju potpuno novih saobraćajnica a manjim dijelom značajnu rekonstrukciju postojećih površina. Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica i dati sunjihovi poprečni presjeci. Date su i karakteristične kote koje su orjentacione a konačne će biti definisane projektnom dokumentacijom.

  Pješačke površine unutar zone se planiraju u vidu trotoara uz javne saobraćajnice.

  Nije planiran javni gradski prevoz duž saobraćajnica unutar zahvata plana.

- Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe gostiju izaposlenih) obezbijedi u okviru predmetne urbanističke parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta.
- Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BRGP (saglasno normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.)

Potrebe za parkiranjem za individualno stanovanje treba rešavati u okviru parcele, saglasno normativima iz Pravilnika o načinu izrade i sadržini planske dokumentacije. Pri računanju potrebnog broja parking mjesta, potrebno je ispoštovati sledeće parametre, u skladu sa Predlogom PUP-a Herceg Novi:

- Za postojeće stanovanje min 1 PM po stambenoj jedinici, a za planirano stanovanje min
- 1.3 PM po stambenoj jedinici
- Za namjenu poslovanje potrebno je min 1 PM na 60m2 BRGP
- Za kafiće i restorane min 1 PM na 8 stolica.

Zastor svih ulica je od asfalt betona a planiranih parking mjesta od betona, raster elemenata beton – trava, behaton elemenata ili od asfalta. Pješačke staze uz kolovoz treba da su od betona ili od prefabrikovanih betonskih elemenata.
Prilikom izrade projektne dokumentacije moguća su i manja pomjeranja trasa saobraćajnica u odnosu na plansko rešenje. Potreba za pomjeranjem može se javiti kada se iskolče poprečni profili ili kada se urade detaljnije geodetske podloge (ili zbog puta ili zbog okolnih objekata).
Sve saobraćajnice su opremljene odgovarajućom rasvjetom a na rasksnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećem Pravilniku.

Odvodnjavanje saobraćajnica rešavati atmosferskom kanalizacijom.

- **Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja. Maksimalna zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 60%.**
- **Parkiranje vozila zaposlenih, gostiju i posjetilaca predvidjeti na urbanističkoj parceli na otvorenom parking prostoru ili u garaži u objektu.**

- **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 DSL-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 grafički prilog Prostorno-urbanističkog plana- list br. 05f- Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predetna parcela nalazi u kategoriji II- Tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja.

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane dlinovite naslage
Nagib terena	10°-20° za vezane stijene, 0°-10° za poluvezane stijene
Dubina do vode	1,5m-4,0m i više od 4m
Stabilnost terena	**Stabilan i uslovno stabilan**

Nosivost terena	12- 20 N/ cm^2 i 20N/ cm^2				
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.24
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C			
	min. srednja mjesečna	8°-9° C			
	max. srednja mjesečna	24°-25° C			
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm			
Intenzitet i uče-stalost vjetrova	opšta godišnja karakte-ristika	Nije definisana DUP-om. Pretpostavka: tišina 41%, 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).**
- **Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat geoloških istraživanja, (ukoliko je to propisano članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG", br. 28/11))**

- **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**

  Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

- **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 an 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 sa stubovima konstrukcije.

- **Konstruktivni sitem:** Konstrukciju objekataracionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

U poglavlju *Analitički podaci* su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora. Ukoliko podrumske etaže objekta, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.
U BRGP ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori) koji se obračunavaju u BRGP. Prilikom obračuna BRGP-a koristiti *Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta.*

- **Oznaka urbanističke parcele:**
  UP 20 (odgovara dijelu k.p.br. 141/3 KO Topla)

- **Površina urbanističke parcele:**
  415.96 m^2

- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
  0.23
  za predmetnu urbanističku parcelu UP 20 iznosi 75 m^2

- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
  0.23
  za predmetnu urbanističku parcelu UP 20 iznosi 75 m^2

- **Maksimalna spratnost objekta:**
  P (5m)

- **Maksimalna visinska kota objekta:**
  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 inivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova.
  □ Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:
  □ - za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
  □ - za stambene etaže do 3.5 m;
  □ - za poslovne etaže do 4.5 m;
  □ - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

  Maksimum 5m

- **Broj zaposlenih**
  2

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

  Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe gostiju izaposlenih) obezbijedi u okviru predmetne urbanističke parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta.

  Pri računanju potrebnog broja parking mjesta, potrebno je ispoštovati sledeće parametre, u skladu sa Predlogom PUP-a Herceg Novi:

  - Za postojeće stanovanje min 1 PM po stambenoj jedinici, a za planirano stanovanje min 1.3 PM po stambenoj jedinici
  - Za namjenu poslovanje potrebno je min 1 PM na 60m2 BRGP
  - Za kafiće i restorane min 1 PM na 8 stolica.

- **Planirana intervencija na urbanističkoj parceli:**

  NOVI OBJEKAT

- **Definicija pojmova**

  - **Nadzemne etaže mogu biti suteren, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemna je podrum.** Ne postoje ograničenja u broju podzemnih etaža, ako to uslovi terena dozvoljavaju. Podrum ne ulazi u obračun maximalne spratnosti i ukupne maximalne visine objekta.
  - Podrum **(Po)** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža ukoliko uslovi terena dozvoljavaju.
  - **Suteren** 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.
    Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.
  - Prizemlje **(P)** je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma.
  - Sprat je **(1 do N)** svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.
  - Potkrovlje **(Pk)** može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.
  - **Nivelacija** se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

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

  - **Arhitektonsko oblikovanje**

    Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju. Likovno i oblikovno rješenje izgrađenih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog turističkog mjesta. Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima.

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

  □ U poglavlju *Analitički podaci* su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe
  investitora. Ukoliko podrumske etaže objekta, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U BRGP ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori) koji se obračunavaju u BRGP.
Prilikom obračuna BRGP-a koristiti *Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta.*
□ Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.
Zid obložiti prirodnim, autohtonim kamenom.
Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz atmosferske vode u more ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.

- **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.
  - Radi racionalnog korišćenja neobnovljivih, kao i obnovljivih prirodnih resursa, potrebno je početi koristiti obnovljive izvore energije, recklirati vodu i kruti otpad, graditi objekte dobre termičke izolacije. Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Plana.

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DSL-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17,044/18,063/18, 011/19) 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 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.

Uklanjanje objekta se vrši na osnovu elaborata o uklanjanju (član 112 i 114 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

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).

Do prijave građenja, shodno gore navedenim zakonskim odredbama, potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

  Izvodi iz DSL-a »Sektor 2« Ušće Sutorine- Igalo ("Sl. list Crne Gore "- br. 01/19), i to:
  - list broj 11: -Plan namjene površina-
  - list broj 12: -Plan parcelacije-
  - list broj 13: -Plan regulacije i nivelacije-
  - list broj 14: -Plan saobraćajne infrastrukture-
  - list broj 15: -Plan elektroenergetske infrastrukture-
  - list broj 16b: -Plan hidrotehničke infrastrukture-
  - list broj 17: -Plan elektronskih komunikacija-
  - list broj 18: -Plan pejzažnog uređenja-

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

  Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 02-4123/19 od 26.11.2019 godine.

- Zahtjev za izdavanje tehničkih |konzervatorskih| uslova je poslat Upravi za zaštitu kulturnih dobara dana 26.11.2019.godine. Uz isti je priložen nacrt urbanističko- tehničkih uslova i dat rok za odgovor od 15 dana od dana prijema dopisa u skladu sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG op.pr.« br. 64/17, 044/18, 063/18, 011/19). Zahtjev je primljen 28.11.2019.godine (dokaz o dostavnici se nalazi u spisima predmeta). S obizom da je istekao rok od 15 dana, smatra se da je organ saglasan sa primljenim nacrtom urbanističko-tehničkih uslova utvrđenim planskim dokumentom.

- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**
  - Kopija katastarskog plana za kat. parcele broj 141/3 K.O. Topla, broj: od 22.11.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
  - Prepis lista nepokretnosti br. 2543 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19092/2019 od 19.11.2019. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora vlasnik 1/1, a Bajić Šestović Jelena, Bajić Kristina, Bajić Krsto, Bajić Milorad, Bajić Mirjana, Bajić Stanka, Bajić Stefan na kat. parceli br. 141/3 u naravi neplodno zemljište , ukupne površine 736m^2, sa teretom Morskog dobra i korišćenja do izuzimanja.

Samostalna savjetnica I

Arh.Milica Marić dipl.ing.

Koordinator za izgradnju i legalizaciju objekata:

Bećir Božo spec.sci.građ.

V.D. SEKRETARA:

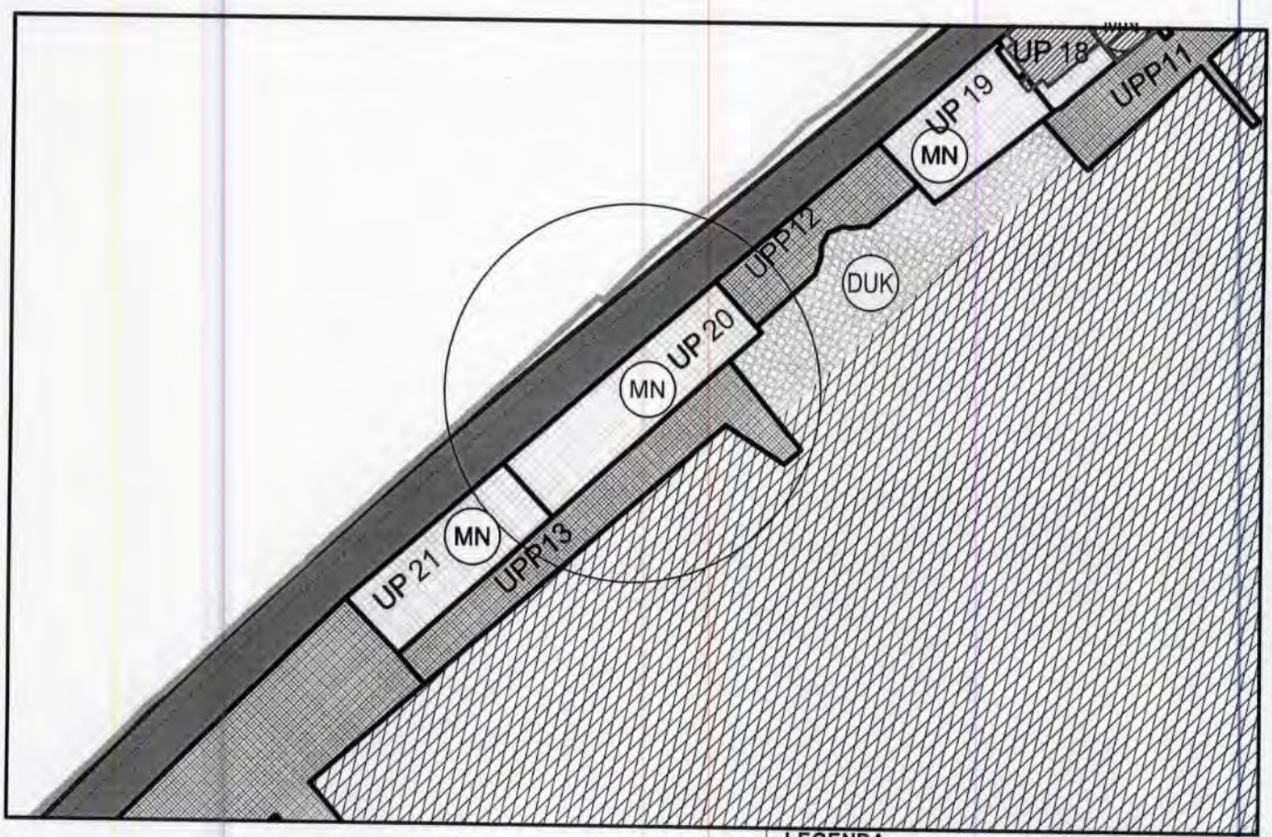
Vladislav Velaš, dipl.ing.geod.

Dostaviti:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje;
- Arhivi.

Broj: 02-3-350-UPI-1257/2019

Izvod iz DSL Sektor 2 ("Sl.list CG " br. 01/19)

11. Plan namjene površina, **R= 1:1000**



O kat.parc.br. 141/3 K.O. Topla

LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PPPN MD
- 646 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 8 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- UPP 1 OZNAKA PJEŠAČKE POVRŠINE
- Z1 OZNAKA ZELENIH POVRŠINA

NAMJENA POVRŠINA

- T1 TURISTIČKI OBJEKAT - HOTEL
- U POVRŠINE ZA PRUŽANJE ISHRANE I PIĆA
- MN MJEŠOVITA NAMJENA
- SR SPORT I REKREACIJA
- PUJ ZELENILO JAVNE NAMJENE
- VPŠ KOPNENE VODNE POVRŠINE
- DUK DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA - PLAŽE
- OP OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- MU POVRŠINE MORA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

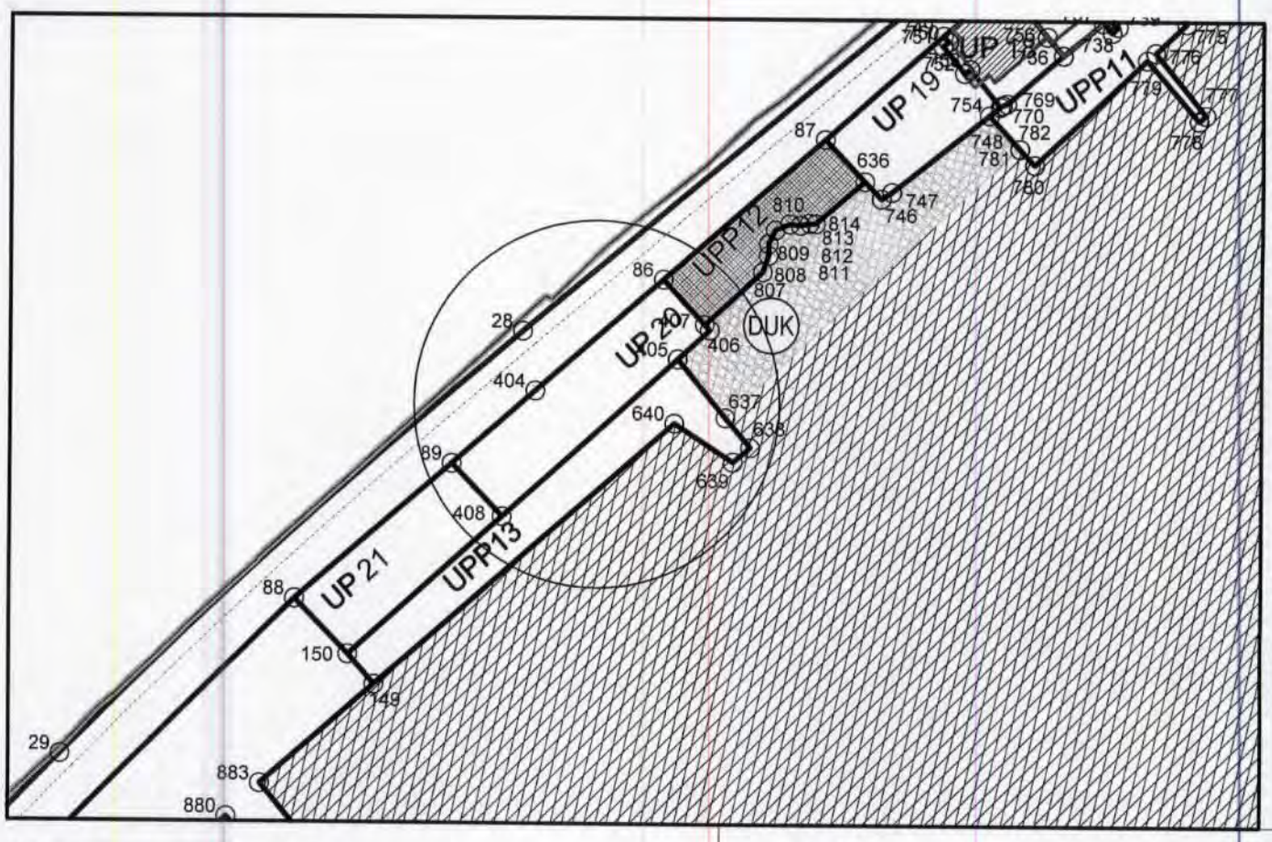
- KOLSKE SABRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE

SAMOSTALNI SAVJETNIK,
arh. Milica Marić, dipl.ing.

Broj: 02-3-350-UPI-1257/2019

Izvod iz DSL Sektor 2 ("Sl.list CG" br. 1/19)

Plan parcelacije, **R= 1:1000**



O kat.parc.br. 141/3 K.O. Topla

LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PPPN MD
- 646 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 8 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- UPP 1 OZNAKA PJEŠAČKE POVRŠINE
- Z1 OZNAKA ZELENIH POVRŠINA
- 416 TAČKE GRANICE URBANISTIČKE PARCELE
- PUJ ZELENILO JAVNE NAMJENE
- VPŠ KOPNENE VODNE POVRŠINE
- DUK DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA - PLAŽE
- OP OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- MU POVRŠINE MORA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- KOLSKE SABRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
- JAVNI PARKING
- PRISTANIŠTA

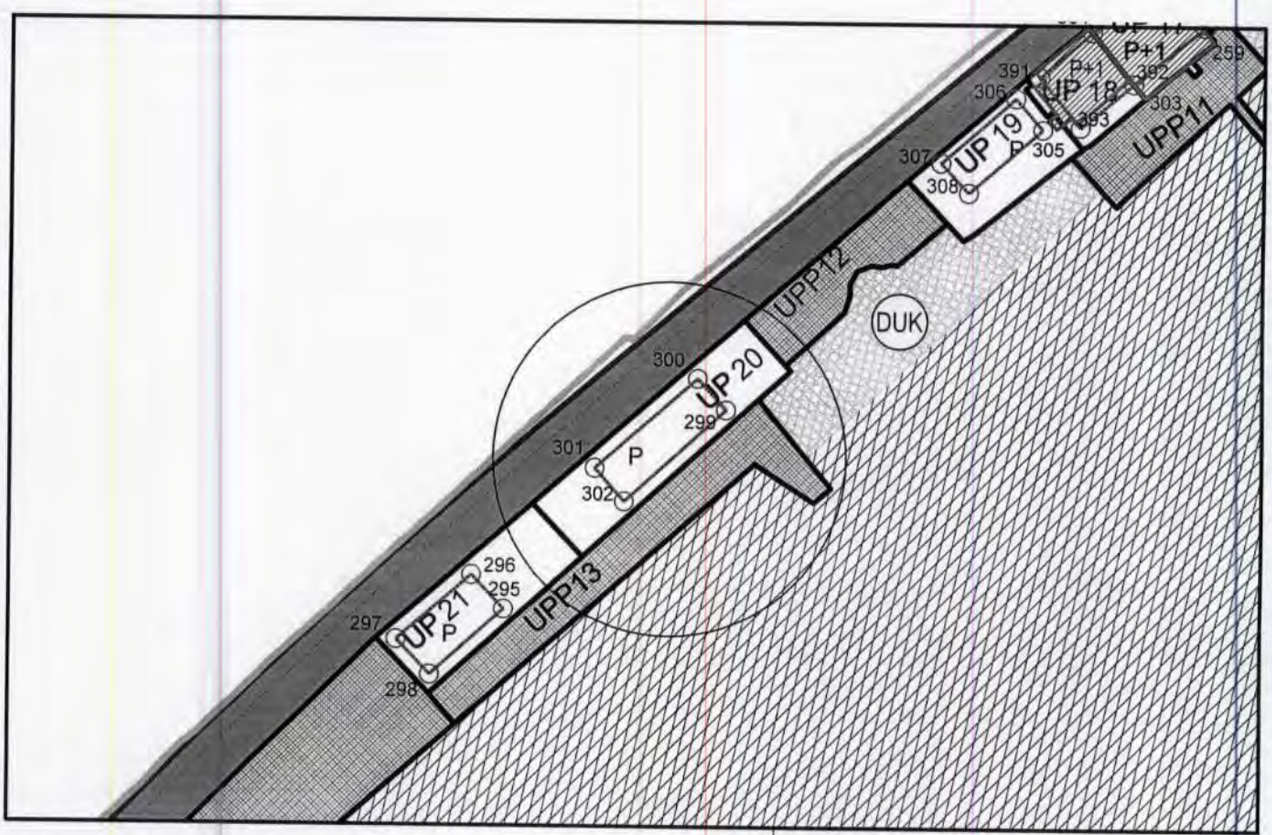
SAMOSTALNI SAVJETNIK I

ar. Milica Marić,dipl.ing.

Broj: 02-3-350-UPI-1257/2019

Izvod iz DSL Sektor 2 ("Sl.list CG " br. 01/19)

13. Plan regulacije i nivelacije, **R= 1:1000**



O kat.parc.br. 141/3 Topla

LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PPPN MD
- 646 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 8 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- UPP 1 OZNAKA PJEŠAČKE POVRŠINE
- Z1 OZNAKA ZELENIH POVRŠINA
- GRAĐEVINSKA LINIJA - GL1
- 351 KOORDINATE - GL1
- P+2 MAKSIMALNO DOZVOLJENA SPRATNOST
- PUJ ZELENILO JAVNE NAMJENE
- VPŠ KOPNENE VODNE POVRŠINE
- DUK DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA - PLAŽE
- OP OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- MU POVRŠINE MORA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- KOLSKE SABRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TRO
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
- JAVNI PARKING

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Marić

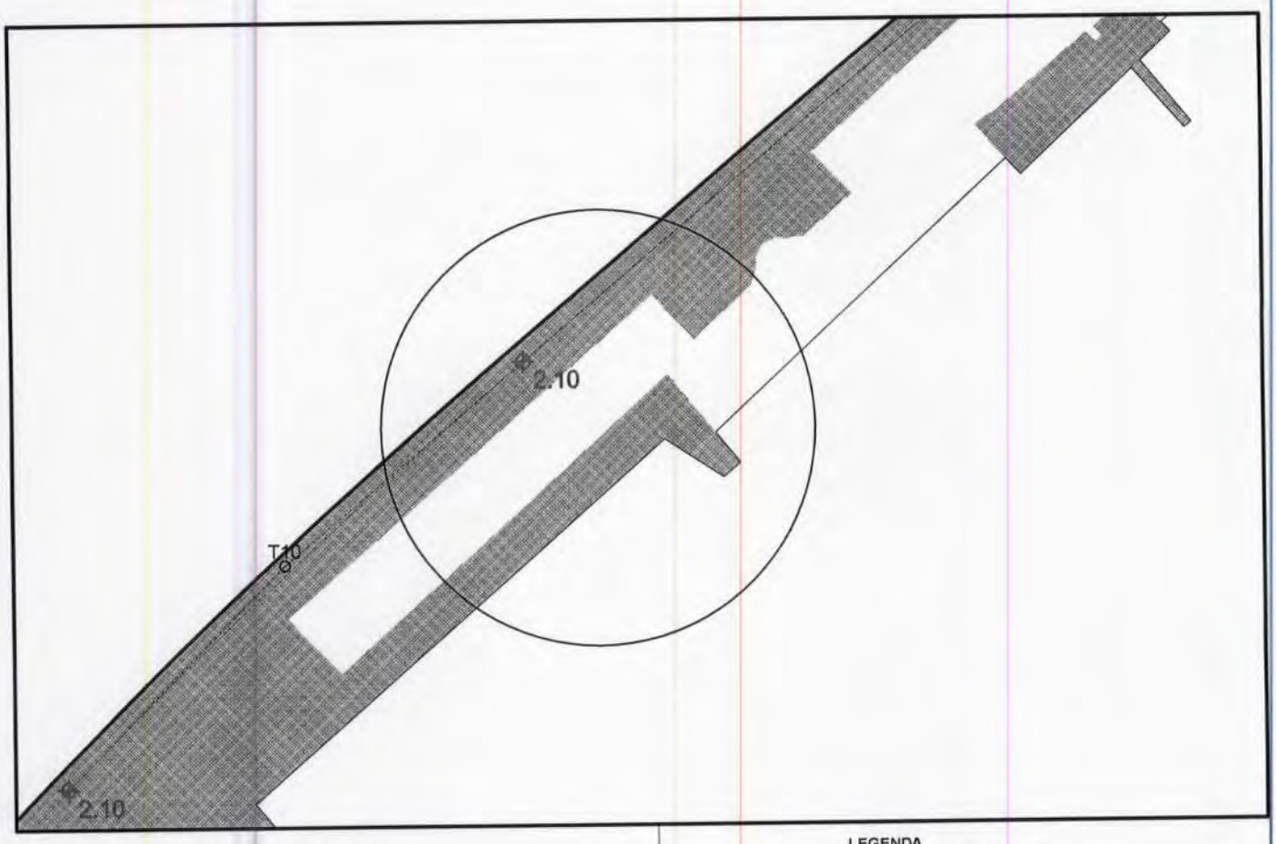
arh. Milica Marić, dipl.ing.

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3 HERCEG NOVI

Broj: 02-3-350-UPI-1257/2019

Izvod iz DSL Sektor 2 ("Sl.list CG " br. 01/19)

14. Plan saobraćajne infrastrukture, **R= 1:1000**

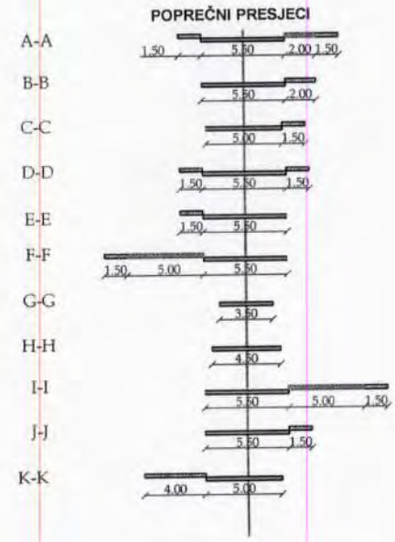


O kat.parc.br. 141/3 K.O. Topla

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 8 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
- OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
- TROTOAR
- K K POPREČNI PRESJECI SAOBRAĆAJNICE

POPREČNI PRESJECI



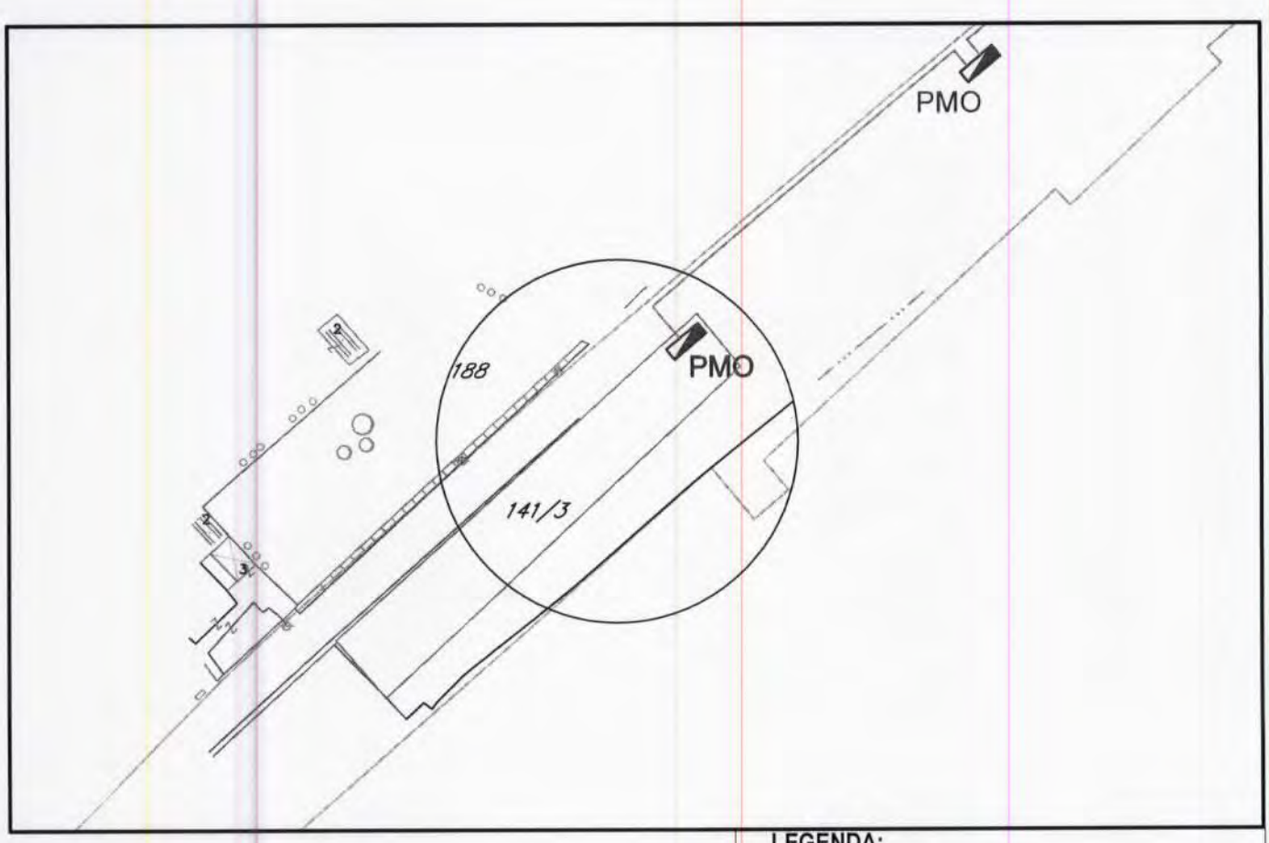
SAMOSTALNI SAVJETNIK I

arh. Milica Marić, dipl.ing.

Broj: 02-3-350-UPI-1257/2019

Izvod iz DSl Sektor 2 ("Sl.list CG " br. 01/19)

15. Plan elektroenergetske infrastrukture, **R= 1:1000**



O kat.parc.br. 141/3 K.O. Topla

LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PPPN MD
- 646 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 8 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- UPP 1 OZNAKA PJEŠAČKE POVRŠINE
- Z1 OZNAKA ZELENIH POVRŠINA

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 35 KV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 10 KV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 0,4 KV
- TS PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4kV
- KABLOVSKA SPOJNICA 10 KV
- NISKONAPONSKI RAZVODNI ORMAR
- TRAFO REON

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- KOLSKE SABRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
- JAVNI PARKING
- PRISTANIŠTA

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

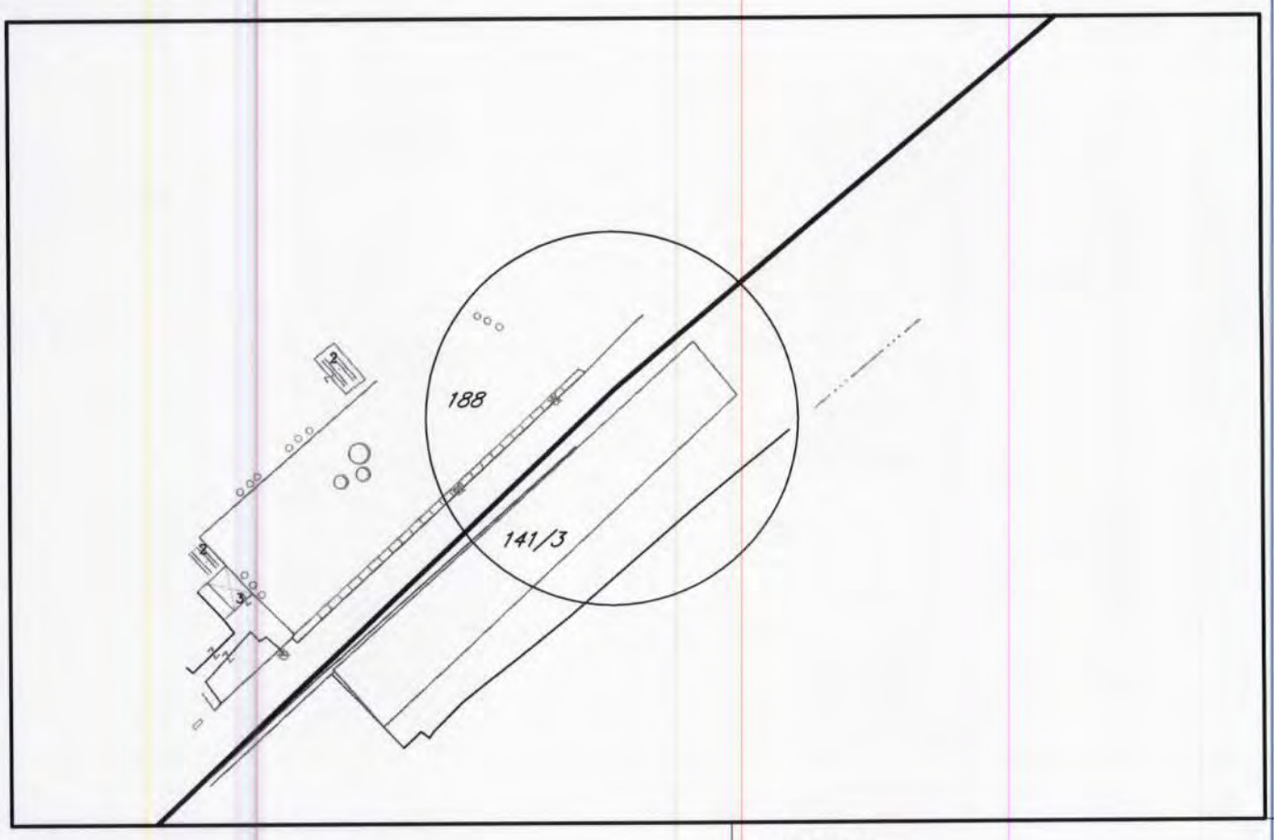
MMarić

arh. Milica Marić, dipl.ing.

Broj: 02-3-350-UPI-1257/2019

Izvod iz DSL Sektor 2 ("Sl.list CG" br. 01/19)

16b- Plan hidrotehničke infrastrukture, **R= 1:1000**



O kat.parc.br. 141/3 K.O. Topla

LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PPPN MD
- 646 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 8 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- UPP 1 OZNAKA PJEŠAČKE POVRŠINE
- Z1 OZNAKA ZELENIH POVRŠINA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- VODOVOD VIŠEG REDA
- VODOVOD
- FEKALNA KANALIZACIJA
- PS PUMPNA STANICA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- KOLSKE SABRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
- JAVNI PARKING
- PRISTANIŠTA

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

MMarić

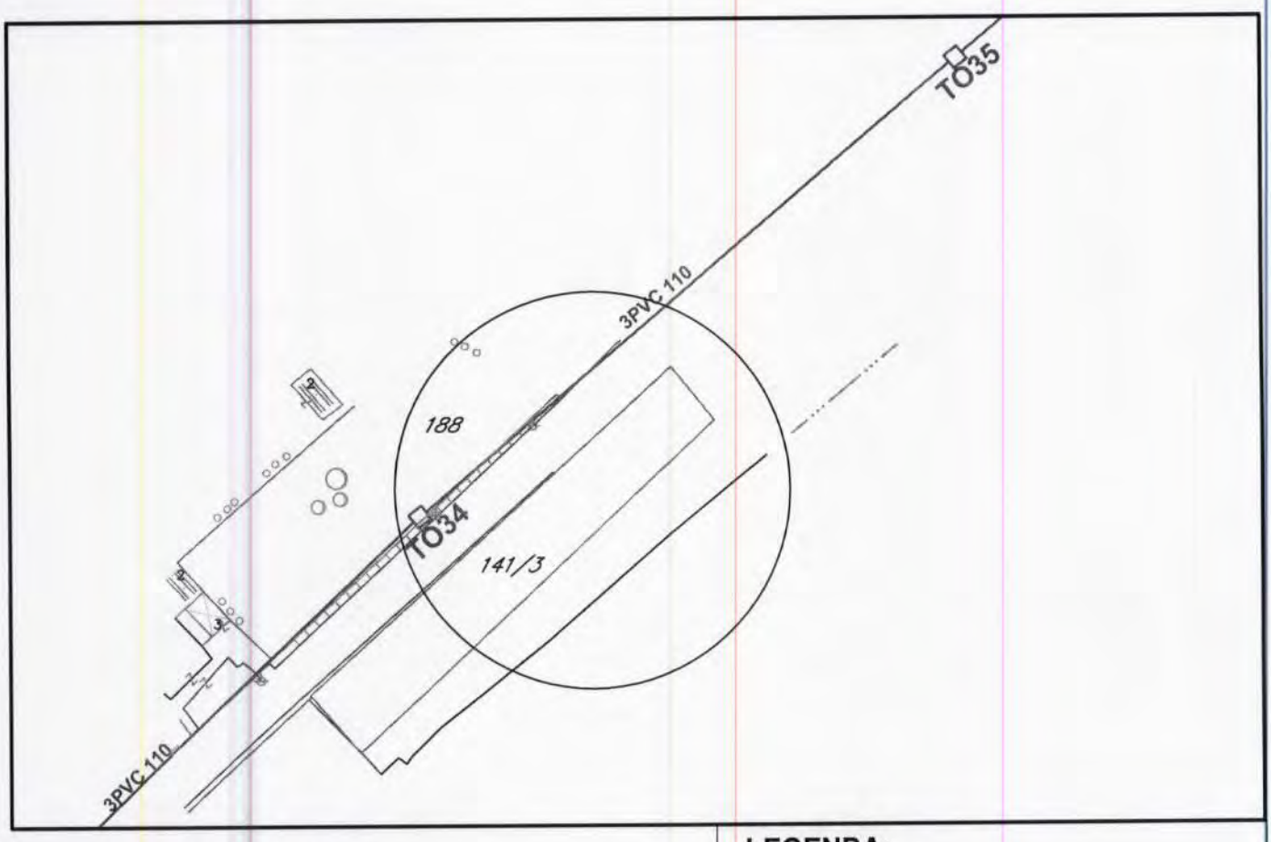
arh. Milica Marić,dipl.ing.

OPŠTINA CRNA GORA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3 HERCEG NOVI

Broj: 02-3-350-UPI-1257/2019

Izvod iz DSL Sektor 2 ("Sl.list CG " br. 01/19)

17. Plan elektronskih komunikacija, **R= 1:1000**



O kat.parc.br. 141/3 K.O. Topla

LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PPPN MD
- 646 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 8 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- UPP 1 OZNAKA PJEŠAČKE POVRŠINE
- Z1 OZNAKA ZELENIH POVRŠINA

ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE

- PLANIRANA KOMUNIKACIONA KABLOVSKA KA
- POSTOJEĆA KOMUNIKACIONA KABLOVSKA KA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- KOLSKE SABRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TR
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
- JAVNI PARKING
- PRISTANIŠTA

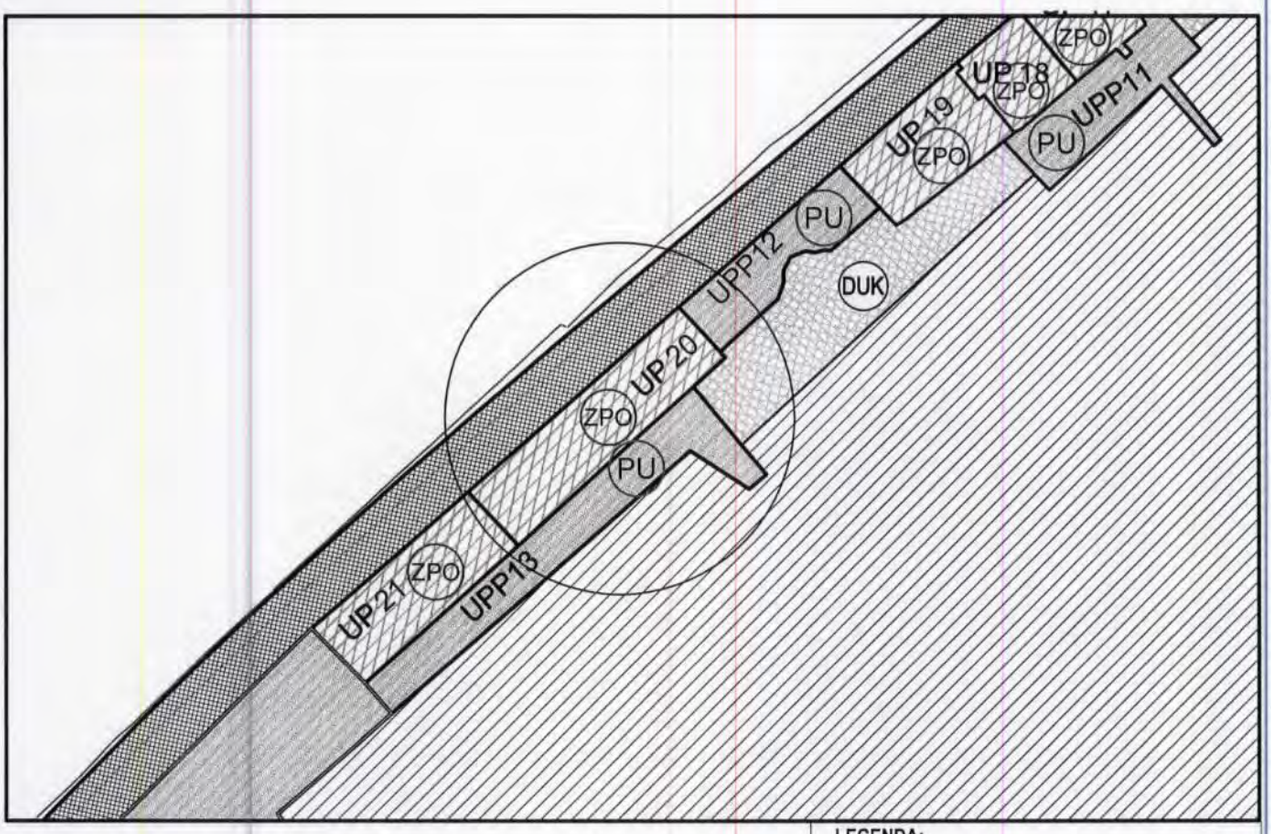
SAMOSTALNI SAVJETNIK

arh. Milica Marić, dipl.ing.

Broj: 02-3-350-UPI-1257/2019

Izvod iz DSL Sektor 2 ("Sl.list CG" br. 01/19)

18 Plan pejzažnog uređenja, **R= 1:1000**



O kat.parc.br. 141/3 K.O. Topla

LEGENDA:

GRANICA ZAHVATA PLANA
GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP 8 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
POSTOJEĆI OBJEKTI
vrš RIJEKA SUTORINA
DUK DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA - PLAŽE
OP OSTALE PRIRODNE POVRŠINE

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

KOLSKE SABRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
PJEŠAČKE POVRŠINE
KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
JAVNI PARKING
PRISTANIŠTA

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE (PUJ)

POSTOJEĆA STABLA - DRVOREDI
PLANIRANE TRASE LINEARNOG ZELENILA - DRVOREDA
PU UREĐENA OBALA - pješačka ulica integrisana u kolsko pešačku saobraćajnicu
ZUS ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
S SKVER

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE (PUO)

ZPO ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
ZTH ZELENILO ZA TURIZAM (HOTELI)
SRP SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE (PUS)

ZIK ZELENILO INFRASTRUKTURE

SAMOSTALNI SAVJETNIK I
arh. Milica Marić, dipl.ing.

DOO VODOVOD I KANALIZACIJA
85340 Herceg Novi
Put 10. Hercegovačke brigade 3.
Žiro račun HB: 520-4294-94
CKB: 510-169-18
KB: 525-1470-96
PIB 02293196 PDV 20/31-00090-7
Kontakt: Centrala +382(0)31 323-166
Direktor 322-174
Tehnički sektor 323-191
Faks 323-090
Email: vodovodhn@t-com.me
Web: www.vodovodhnovi.co.me

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови
Примљено: 27-11-2019
Радни број: 02-3-350-UPI-1257/2019-1/1
Прилога: Вриједност:

Broj:02-4123/19
Herceg Novi, 26.11.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
D.O.O. MNM INVESTMENTS
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-4123/19 od 26.11.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 20, koja se sastoji od **katastarske parcele broj 141/3 k.o. Topla**, *koji se pred Sekretarijatom vode pod brojem 02-3-350-UPI-1257/2019 od 21.11.2019.god*, konstatuje se:

- Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN min 25 mm (unutrašnji prečnik) sa PEHD cjevovoda DN 25 mm;
- Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa potrebnim fazonskim komadima i ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN min 25 mm (INSA i sl.), kao i vodomjeri DN 20 mm (INSA i sl.) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju AC DN 300 mm;
- Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziono okno;
- Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 10 % u zavisnosti od konfiguracije terena;
- U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orjentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

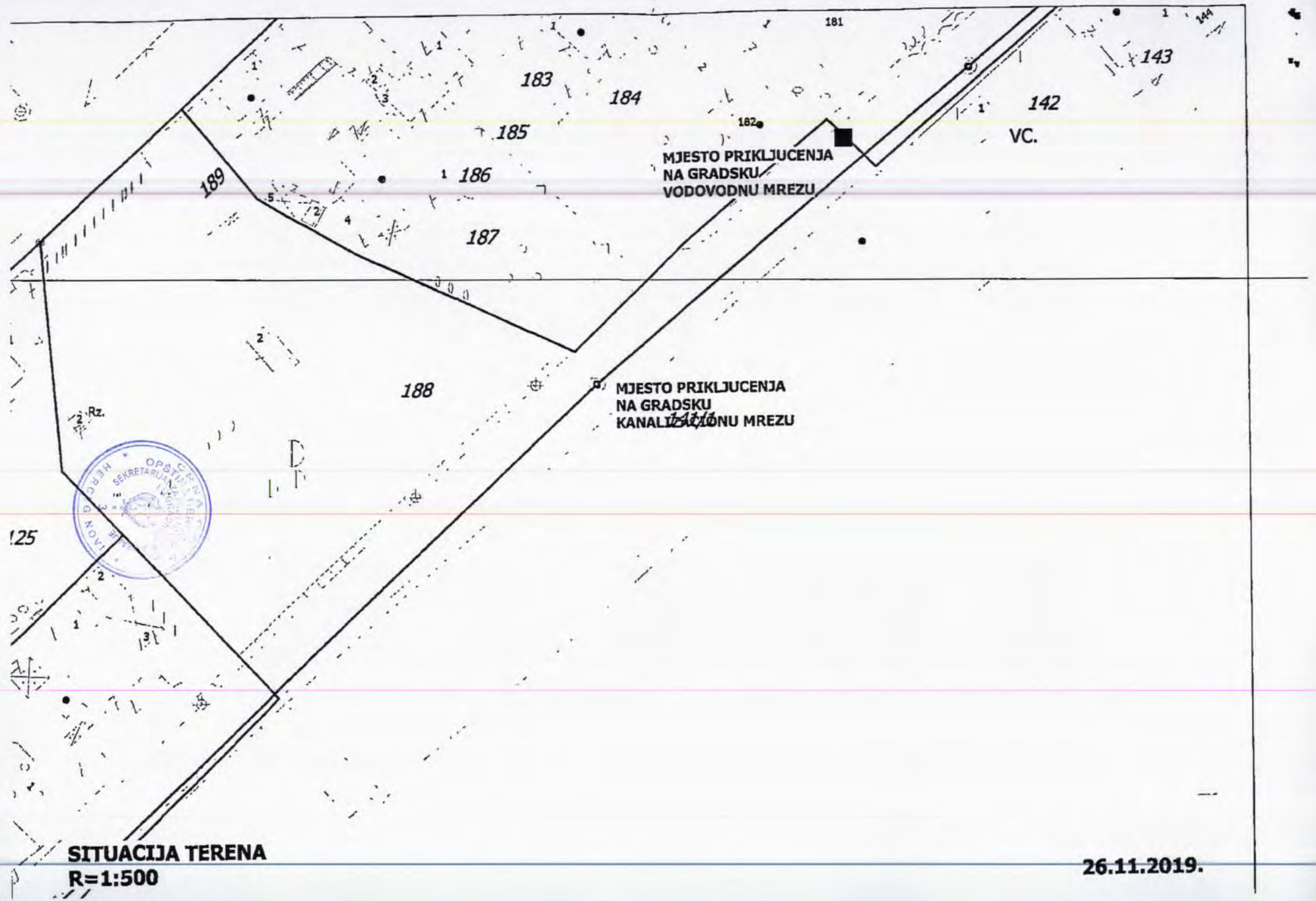
25Napomena:
Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine (parcele).

Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke na VIK mreži
Marko Janjušević
dipl.ing.građ.

Tehnički rukovodilac
Mića Stojanović
dipl.ing.građ.

Direktor
Dr Olivera Dobrestić
dipl.ing.građ.



SITUACIJA TERENA
R=1:500

26.11.2019.

192000000028
109-956-19092/2019

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Broj: 109-956-19092/2019
Datum: 19.11.2019.
KO: TOPLA

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 DEDEJIĆ MILOŠA, HERCEG NOVI, za potrebe LIČNO izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2543 - 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 m2	Prihod
141	3		14 93	11/04/2016	TOPLA	Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA		736	0.00
Ukupno								736	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002200022	CRNA GORA -- Podgorica Podgorica	Svojina	1/1
0211983386513	BAJIĆ ŠESTOVIĆ SAVO JELENA MARTINIĆKA 24 PODGORICA	Sukorišćenje	313/2304
2504987386512 0	BAJIĆ MILOVAN KRISTINA BRASTVA I JEDINSTVA 39 Herceg Novi 0	Sukorišćenje	384/3456
3101990231992 0	BAJIĆ MILOVAN KRSTO BRASTVA I JEDINSTVA 39 Herceg Novi 0	Sukorišćenje	384/3456
1510952240015	BAJIĆ SRETEN MILORAD OBALA N KOVAČEVIĆ 54 IGALO Igalo	Sukorišćenje	384/1152
0606957245019	BAJIĆ MIRJANA X HERCEGOVAČKE BRIG.35 HERCEG NOVI Herceg Novi	Sukorišćenje	71/1152
0408963265025 0	BAJIĆ KRSTO STANKA BRASTVA I JEDINSTVA 39 Herceg Novi 0	Sukorišćenje	384/3456
0706995230038	BAJIĆ SAVO STEFAN X HERCEGOVAČKE 35 HERCEG NOVI Herceg Novi	Sukorišćenje	313/2304

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
141	3			1	Neplodna zemljišta	26/07/2002	Morsko dobro
141	3			2	Neplodna zemljišta	26/07/2002	Korišćenje do izuzimanja

Datum i vrijeme: 19.11.2019. 10:04:52

2372300

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
141	3			3	Neplodna zemljišta	15/11/2019 12:44	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa Ugovora o zajedničkoj ortačkoj izgradnji zaključen između Bajić-Šestović Jelene, Bajić Kristine, Bajić Krsta, Bajić Milorada, Bajić Mirjane, Bajić Stanke, Bajić Stefana kao ortaka-ulagača nepokretnosti i MNM Investments Herceg Novi, kao ortak-investitor, ovjeren kod notara Marić Tamare UZZ 1208/2019 od 05.11.2019.godine.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.

Crna Gora UPRAVA ZA NEKRETNINE Podgorica

Načelnik:

RADUŠINOVIĆ MIRJANA

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE HERCEG NOVI

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
141/3	—	109-3-954-1058/1-2019	06.11.2019 12:28	MNM INVESTMENTS HERCEG NOVI - NOTAR	UGOVOR O ZAJEDNICKOJ IZGRADNJI K.P. 141/3 K.O.TOPLA

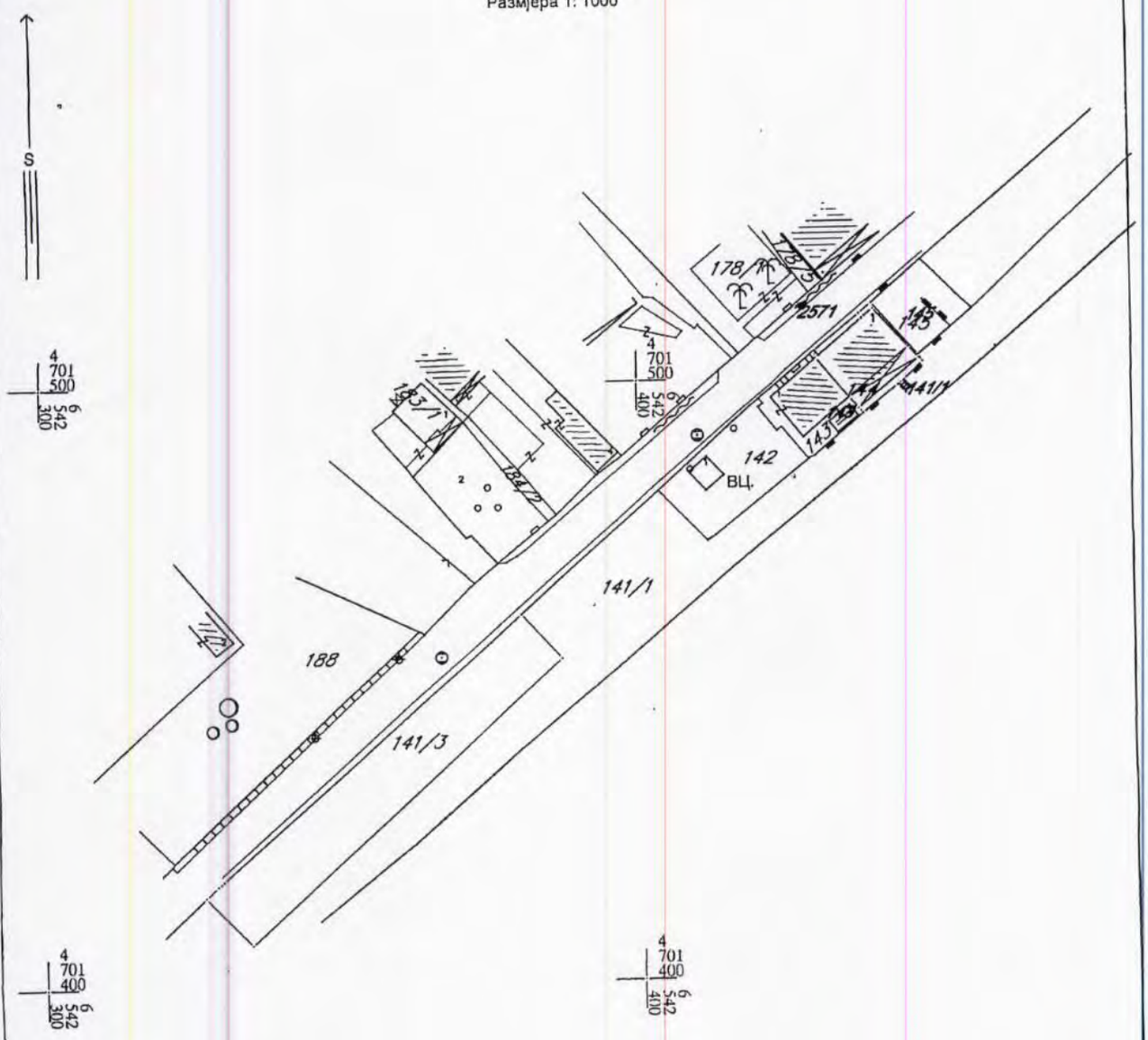
CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3 HERCEG NOVI

ЦРНА ГОРА
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ
Број:
Датум: 22.11.2019.

Катастарска општина: ТОПЛА
Број листа непокретности:
Број плана: 11,14
Парцеле: 144, 141/3

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Овјерава
Службено лице: