



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA/OBJEKATA TURISTIČKOG
NASELJA

PRAVNI OSNOV

DSL »Sektor | Rt Kobila- Njivice-
Ušće Sutorine«

(„Sl. list Crne Gore“- br. 62/18)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:

Radulović Veljko

OBRAĐIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE
HERCEG NOVI

Herceg Novi, 24.12.2019. 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. 8718*), 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 Radulović Veljko izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za rekonstrukciju objekta broj 2 („Luna“) i objekta broj 5 („Kometa“) turističkog kompleksa, u zoni B, namjene T2- turističko naselje, na lokaciji: UP143 a koja se sastoji od najvećeg dijela kat. parc. br. 5905 K.O. Sutorina, u zahvatu Detaljne studije lokacije »Sektor 1| Rt Kobila- Njivice- Ušće Sutorine« (*»Sl. list CG«, br. 62/18*).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Radulović Veljko, Arhitektonski fakultet, Podgorica;
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana .05.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-1303/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 5905 K.O. Sutorina, broj: 1231/2019 od 12.12.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;

Prepis lista nepokretnosti br.1454 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19869/2019 od 04.12.2019. godine, kojim se dokazuje da je Riviera Manag. and Dev. Res. – RMDR DOO vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 5905 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 32842 m², od čega je objekat br. 1 zgrada u trg.ug. i tur. površine 1429m², objekat br. 2 zgrada u trg.ug. i tur. površine 445m², objekat br. 3 zgrada u trg. ug. i tur. površine 527 m², objekat br. 4 zgrada u trg.ug. i tur. površine 532m², objekat br. 5 zgrada u trg.ug. i tur. površine 370m², objekat br. 6 zgrada u trg.ug. i tur. površine 309m², objekat br. 7 zgrada u trg.ug. i tur. površine 125m², objekat br. 8 pomoćna zgrada 37m², objekat br. 9 pomoćna zgrada površine 19m², objekat br. 10 pomoćna zgrada površine 86m², objekat br. 11 pomoćna zgrada površine 19m², šume 4.klase površine 28444m² i zemljište uz vanprivrednu zgradu površine 500m².

Rješenje kojim se odobrava upotreba objekta hotelsko-turističkog kompleksa „Rivijera“ u Njivicama, izdato od Sekretarijata za urbanizam i stambeno-komunalne poslove Opštine Herceg Novi, broj: 42-Up/I-813/90 od 20. juna 1990.g.

• **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Detaljne studije lokacije »Sektor 1_ Rt Kobila-Njivice- Ušće Sutorine« (»Sl. list CG«, br. 62/ 18).
- Uvidom u grafički prilog DSL-a list broj 10: -Analiza postojećeg stanja-zona B-, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli postoje evidentirani objekti, kao i da se isti nalaze u zoni površine za turizam-hoteli.

PLANIRANO STANJE :

• **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog DSL-a list broj 12: -Plan namjene površina| **zona B-**, utvrđeno je da se predmeta katastarska parcela nalazi u zoni **T2- turističko naselje**.
- U zonama T1 i T2 planiraju se vrste objekata za pružanje usluge smještaja koje su predviđene u okviru visoke kategorije (4 i 5 zvjezdica). Preporučuje se izgradnja specijalizovanih hotela i turističkih naselja čime će cjelokupna ponuda i atraktivnost mjesta biti podignuta na viši nivo. Ovakav karakter turističkih objekata omogućava njegovo funkcionisanje tokom cijele godine, nezavisno od turističke sezone.
U zoni B na UP143 planira se zadržavanje postojećeg objekta hotela „Riviera“ ili eventualna minimalna dogradnja postojećeg objekta u skladu sa propisanim urbanističkim parametrima. Postojeći kapacitet je 380 kreveta. Planiran je komercijalni vez sa 25 vezova.
- 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.**
- U okviru turističkog naselja mogu se planirati hotel sa depadansima ili turističko naselje u skladu sa Zakonom o turizmu (Sl. list Crne Gore“, broj 61/10, 40/11, 53/11 i 31/14) U turističkim naseljima (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u "vilama" ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50% a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%.
- Da bi se omogućila izgradnja novog objekata potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovim planom **izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta.**
- Izgradnji objekata mora da **prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena**, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

• **Pravila parcelacije:**

- Površina urbanističke parcele UP 143 iznosi **20431,11 m²**, prema analitičkim podacima iz tekstualnog dijela DSL-a.
- UP 143 definisana je koordinantnim tačkama:

Koordinatne tačke UP 143		
81 6542886.59 4699203.28	106 6542952.28 4699128.91	2249 6542862.74 4699164.36
82 6542888.28 4699201.10	107 6542951.84 4699126.52	2250 6542860.25 4699158.85
83 6542890.28 4699199.00	108 6542945.89 4699100.09	2251 6542859.25 4699155.68
84 6542892.47 4699197.09	109 6542945.30 4699097.25	2252 6542856.55 4699149.48
85 6542894.83 4699195.41	110 6542944.79 4699094.40	2253 6542854.82 4699145.97
86 6542897.34 4699193.96	111 6542944.36 4699091.53	2254 6542851.25 4699145.44
87 6542899.99 4699192.77	112 6542944.01 4699088.66	2255 6542847.57 4699147.43
88 6542902.73 4699191.83	113 6542943.75 4699085.77	2256 6542837.35 4699150.20
89 6542930.38 4699183.88	114 6542943.57 4699082.88	2257 6542836.56 4699148.92
90 6542932.95 4699183.01	115 6542943.47 4699079.98	2258 6542825.96 4699131.81
91 6542935.44 4699181.91	116 6542943.46 4699077.09	2259 6542819.56 4699135.02
92 6542937.81 4699180.59	117 6542943.53 4699074.19	2260 6542807.50 4699140.99
93 6542940.06 4699179.06	118 6542943.69 4699071.30	2261 6542806.82 4699139.06
94 6542942.16 4699177.34	119 6542943.93 4699068.41	2262 6542810.88 4699136.67
95 6542944.09 4699175.43	120 6542949.36 4699012.85	2263 6542812.94 4699135.46
96 6542945.85 4699173.36	121 6542949.76 4699009.42	2264 6542810.45 4699130.74
97 6542947.41 4699171.13	122 6542950.27 4699006.01	2265 6542810.45 4699129.28
98 6542948.76 4699168.77	123 6542950.90 4699002.61	2266 6542805.97 4699125.58
99 6542949.89 4699166.30	124 6542951.65 4698999.24	2267 6542805.61 4699123.60
100 6542950.79 4699163.74	125 6542952.51 4698995.90	2268 6542810.77 4699105.83
101 6542951.46 4699161.11	126 6542953.49 4698992.59	2190 6542903.16 4698976.32
102 6542951.89 4699158.42	127 6542954.58 4698989.32	2191 6542894.11 4698993.90
103 6542952.07 4699155.71	128 6542955.79 4698986.08	2192 6542864.74 4699042.90
104 6542952.56 4699133.77	2247 6542875.27 4699184.70	1765 6542909.87 4698960.82
105 6542952.52 4699131.33	2248 6542865.63 4699168.91	1766 6542958.26 4698979.79
	Koordinatne tačke građevinskih linija objekta 2 „Luna“	
416 6542906.54 4699112.55	419 6542913.02 4699079.16	422 6542924.57 4699086.27
417 6542896.04 4699106.37	420 6542920.24 4699055.87	423 6542920.54 4699086.44
418 6542910.31 4699078.92	421 6542933.25 4699059.02	
	Koordinatne tačke građevinskih linija objekta 5 „Kometa“	
408 6542874.83 4699168.03	411 6542875.19 4699141.23	414 6542885.89 4699149.00
409 6542863.05 4699163.97	412 6542882.65 4699121.86	415 6542882.15 4699147.76
410 6542871.50 4699140.21	413 6542894.79 4699125.68	

- Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP 143 koja odgovara većem dijelu kat. parc. br. 5905 K.O. Sutorina.
- 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 urbanisitičke 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** definisana je osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu *Plan saobraćaja*. Poklapa se sa granicom urbanističke parcele. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dodje do manjih neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katastar.

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

Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju. U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL1 i GL2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima planom definisane namjene. Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Na grafičkom prilogu *Plan parcelacije regulacije i nivelacije* je definisana (GL1) i (GL2).

Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je linija kojom se utvrđuju podzemni djelovi objekta i ona se poklapa sa granicom urbanističke parcele.

Na grafičkim priložima *Plan parcelacije* i *Plan regulacije i nivelacije* definisane su zone za gradnju za urbanističke parcele na kojima je dozvoljena izgradnja novih objekata ili dogradnja postojećih objekata.

- Ukoliko građevinske linije nijesu grafički definisane, minimalno rastojanje zone za gradnju od granice urbanističke parcele je 5m prema saobraćajnici, šetalištu uz more ili rijeci i 2.5 m prema ostalim granicama urbanističke parcele. Ovako definisane građevinske linije se „aktiviraju“ prilikom rušenja postojećih objekata i izgradnje novih.

Izuzetno minimalno rastojanje od susjeda (ali ne i od ulice) može biti 1.5m uz neophodnu pismenu saglasnost susjeda. Takođe izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) moguća je isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat.

- Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).
- Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinske linije, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.
- **Visinska regulacija** definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža koja je definisana u *analitičkim podacima* za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Osim maksimalnog broja nadzemnih etaža planom je definisana i maksimalno dozvoljena visina objekta. Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova. U slučaju turističkog naselja na rtu Kobilica definisana je i maksimalna visina objekta kao visina kote sljemena i/ ili vijenaca ravnog krova izražena u metrima nadmorske visine.

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 količnik bruto 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 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 ovlaštene organizacije pribavi **reviziju- ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona.
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- **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:

- **Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m² u objektima sa 3 zvjezdice.**
- Pejzažnim uređenjem predmetnog područja potrebno je ostvariti očuvanje zatečenog identiteta, pogotovo za zonu Njivica, a za Rt Kobilu, s obzirom da je planirana izgradnja većeg broja objekata, stvoriti novi ambijent koji po svom karakteru neće u mnogome odudarati od lokalnog ambijenta, kao ni od tipičnog mediteranskog.
- Pravilnim izborom karaktera i prostornim rasporedom objekata, kao i pažljivo biranom vegetacijom, ovaj identitet može biti sačuvan, stvarajući jedan novi predeo, novu vrednost. Očuvanje lokalnog identiteta ostvaruje se kroz:
 - poštovanje zatečenih arhitektonskih struktura, ukoliko su one vredne (zaštićeni objekti i objekti kulturnih vrednosti),
 - adekvatni arhitektonski izraz planiranih objekata,
 - poštovanje matrice urbanih struktura lokalnih naselja,
 - korišćenje lokalnih materijala,
 - neagresivno uvođenje novih sadržaja
 - planiranje javnih površina po ugledu na lokalne (trgovi, obalno šetalište, ponte..)
 - delimično očuvanje lokalne vegetacije i njeno inkorporiranje u planirano stanje

- planiranje karakteristične mediteranske i obalne vegetacije (bez introdukcije nekarakterističnih vrsta)
- akcentovanje lokalnih simbola korišćenjem specifičnih vrsta
- Uvidom u grafički prilog DSL-a 19| Plan pejzažnog uređenja za zonu B, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni **ZTN- zelenilo turističkih objekata**.
- **Na parceli UP 143, na kojoj se nalaze postojeći objekti hotela Riviera potrebno je izvršiti Taksaciju postojeće visoke vegetacije, te na osnovu nje pozicionirati planirane objekte ili nadogradnju postojećih objekata. Posebno čuvati zelenilo u zaleđu hotelske plaže i bazena, a konstatovani su izuzetni primjerci čempresa, alpskog bora, masline, kanarske palme, oleandra i drugih vrsta. Ukupno ostvariti minimum 40% zelenih, nezastrih površina, koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža, uz obavezno zadržavanje postojeće vegetacije. Krovno i vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.**
 Na parcelama na kojima je planirano podizanje novih objekata, za koje je na grafičkim prilozima iscrtana građevinska linija (građevinska linija roze boje), potrebno je, ukoliko su u zonama označenim kao zone za zaštitu zelenila, izvršiti taksaciju postojećeg zelenila, te nakon valorizacije postojećeg zelenila formirati-korigovati građevinsku liniju tako da se zadrži kvalitetno drveće.
 Na ostalim parcelama ostvariti minimum 40% zelenih, nezastrih površina, koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža. Krovno i vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina. Ukoliko se planira formiranje podzemnih etaža (garažiranje i sl.), zelene površine se mogu realizovati i na površinama iznad podzemnih etaža, ali njihov obračun ne ulazi u procenat zelenih površina osim ako dubina supstrata nije veća od 1,4 m. **Procenat zauzetosti zelenim površinama može se realizovati samo na urbanističkoj parceli koja je predmet izdavanja UTU-a, nikako na površinama okolnog zaštitnog pojasa ili drugog vida zelenila u okruženju.**
- Na ravnim ili kosim krovovima objekata poželjno je planirati ekstenzivne ili intenzivne krovne vrtove, na odgovarajućim supstratima. Krovno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.
- Slobodne i zelene površine formirati tako da se korisnicima omoguće različiti ambijenti: otvorene terase, podijumi- platforme za odmor, zelenilom izdvojeni intimni prostori posebno u zoni bazena, ukoliko se planiraju.
- Uz saobraćajnice planirati kontinualan, minimum 5 m širok pojas visoke vegetacije sađene u vidu drvoreda ili u slobodnom stilu sa spratom žbunja, uz mogućnost prekida za kolske i pješačke ulaze na parcelu.
- Slijediti osnovni princip zadržavanja postojećih karakteristika pejzaža, i to kroz maksimalno očuvanje autohtone vegetacije, i planiranje nove, koja po formi i izboru vrsta ne smije u mnogome odudarati od postojećih karakteristika pejzaža i vegetacije uopšte, bez suviše introdukcije stranih vrsta- egzota (palme, topijarne forme).
- Na parceli obavezno planirati plateau za sjedenje sa adekvatnim zelenilom za zasjenu (pergole sa puzavicama, stabla koja razvijaju široku krošnju, elementi zasjene tipa jedra i sl.)
- Poželjna je introdukcija stablašica, visokog četinarskog i lišćarskog rastinja, pogotovo u zonama ka saobraćajnicama i plaži. Visoku vegetaciju pozicionirati tako da ne ometa kvalitetne vizure ka moru.
- Ukoliko se planira parkiranje na parceli, planirati zasjenu parking mjesta drvorednim sadnicama lišćara, po jedno stablo na svako treće parking mjesto.
- Predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa**

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.
- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**
 - U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, -o.p - br. 24/15), obavezni sastavni dio 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.
- Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja. Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG”, broj 49/10) ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:
 - a) Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
 - b) Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz, Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
 - c) Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2;
 - d) Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni;
 - e) Izuzetno od tačke 3, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predate nekom od subjekata iz tačke 2. Sve dalje obaveze Uprave i Investitora definisane su članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

Obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG”, broj 48/13 i 44/15).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Nisu DSL-om definisani.

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.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Pored faznosti, koja se odnosi na redosljed izgradnje objekata i infrastrukture kao samostalnih tehničkih i tehnoloških cjelina, dozvoljava se i fazna izgradnja pojedinačnih objekata. U okviru parcela sa namjenom turizam (T1 i T2) obavezno u prvoj fazi planirati izgradnju osnovnog objekata turističkog naselja/ hotela a zatim izgradnju depadansa turističkog naselja/ hotela-aparmana i vila.

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 kanizacionu 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 energetska 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:**

- **Kolski i pješački prilaz-** Kolski prilaz urbanističkoj parceli 143 je definisan grafičkim prilogom 15b- Plan saobraćajne infrastrukture.
- Dozvoljeno je rampama omogućiti kontrolu kolskog pristupa na parcelu.
- Preporuka je da na, početku zone, blizu puta Herceg Novi - granica sa Hrvatskom, treba planirati garažu (podzemnu) u kojoj bi bio obezbijeđen potreban broj parking mjesta a komunikaciju unutra zone turističkog naselja ostvarivati elektromobilima. U zoni turističkog naselja obezbijediti potrebne prostorije/objekte za funkcionisanje takvog vida saobraćaja.

Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica i dati su njihovi poprečni presjeci. Date su i karakteristične kote ali su, imajući u vidu izuzetno strmi teren, one orjentacione a konačne će biti definisane projektnom dokumentacijom.

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 raskrsnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećem Pravilniku.

- **Parkiranje i garažiranje vozila-** Za sve urbanističke parcele do kojih je predviđena kolska ili kolsko-pješačka saobraćajnica **potrebe za parkiranjem treba rješavati u okviru parcele**, saglasno sa normativima iz Pravilnika o načinu izrade i sadržini planske dokumentacije.

- Urbanističke parcele u zoni B, do kojih nije moguće zbog konfiguracije terena obezbijediti kolski saobraćajni pristup, mogu ostvariti parkiranje na javnim parkinzima planiranim u toj urbanističkoj zoni. U toj zoni planirana je i izgradnja parking garaže, za koju je rezervisan prostor na urbanističkoj parceli UP 172.
- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog, i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po standardima;
- Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga se može zasaditi drveće;

Optimalni normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje (na 1000m ²)	10 pm
Poslovanje (na 1000m ²)	20 pm
Trgovina (na 1000m ²)	41 pm
Hoteli i turistička naselja (na 1000m ²)	7 pm
Restorani (na 1000m ²)	81 pm

- Iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;
- Garaže se mogu izvesti kao podzemne i/ili nadzemne, kao klasične ili mehaničke, a broj etaža nije ograničen;
- Krov garaže se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a primijeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada prema javnom prostoru;
- Ulaz i izlaz iz garaže potrebno je riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu, vodeći računa o unaprjeđenju postojećeg stanja. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definišaće se na nivou tehničke dokumentacije, bez izdvajanja posebne parcele za pristup. Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj. da imaju zajedničku kontrolu;
- U objektu garaže, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova), a što će zavisi od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti;
- U dijelu objekta javne parking garaže, može da se obezbijedi parking za bicikla i vozila A kategorije kao i upravni dio garaže (kancelarije + prateći sadržaji);
- Izbor tipa rampe izvršiti prema analizama u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije;
- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije;
 - Širina prave rampe min. 3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne;
 - Širina kružne rampe min.4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne;
 - Slobodna visina garaže min. 2,3 m;
 - Podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:
 - 1) kružne rampe bez obzira na veličinu garaže max.12% za otkrivene i max 15% za pokrivene,
 - 2) prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib max 18% za pokrivene i max 15% za otkrivene,
 - 3) za veće garaže od 1500m² prave rampe max. 12% za otkrivene i max 15% za pokrivene;
 - 4) za parkirališta do 4 vozila - 20%.
- Na početku i na kraju rampe izvršiti ublažavanje nagiba

- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama min 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,5 m do 6,0 m, a za paralelna, dimenzije parking mjesta su 6,0m x 2,5m, sa širinom prolaza min 3,5 m;
- Parking mjesta koja sa jedne podužne strane ima stub, zid, ogradu itd. proširuje se za 0.3-0.6m;
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br. 13/07 i 32/11, 09/12)
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža
- U okviru kompleksa se mogu planirati otvoreni parking prostori i/ili garaža u sklopu hotela.
- Na parkiralištima i/ili u garažama je potrebno obezbijediti parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti -Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

• **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 PUP-a OHN 05f- pogodnost terena za urbanizaciju, evidentirano je da se predmetna parcela nalazi jednim dijelom u u **KAT. III, dok dugim dijelom se nalazi u kat. IV** za koje važi:

Litološki opis	vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane i nevezane glinovite naslage (kat. III)
	vezane, poluvezane i nevezane naslage (kat IV)
Nagib terena	20°-30° za vezane stijene 10°-20° za poluvezane i nevezne stijene (kat. III)
	30° za vezane stijene 20°- 25° za poluvezane stijene do 10° za nevezane stijene (kat IV)
Dubina vode	do 0 - 4,0m i više od 4,0m (kat. III i IV)
Stabilnost terena	Stabilan i uslovno stabilan
Nosivost	7 N/ cm ² i 7-20 N/ cm ² (kat. III)

terena	7-20 N/ cm ² i 20 N/ cm ² (kat. IV)				
	zona	B3	C1	C2	C3 D
Seizmičnost (kat. III)	max (q)	0,12	0.16	0.20	0,24 0.30
	Ks	0.06	0.08	0,10	0,12 0,15
	intenzitet (MCS)	VII	IX	IX	IX IX
Seizmičnost (kat. IV)	zona	B3	C1	C2	D N
	max (q)	0,12	0.16	0.20	0,26 Zona sa dina- mički nestabi- lnim lokalnim geotehničkom sredinom u uslovima zemljotresa
	Ks	0.06	0.08	0.10	0,13
	intenzitet (MCS)	VII	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 učestalost vjetrova	opšta karakteristika	godišnja	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 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 izbjegniju 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 sistem:** Konstrukciju objekata racionalno 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, a konačne gabarite rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih objekata će utvrđivati Uprava za zaštitu kulturnih dobara na osnovu rezultata Procjene uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu (HIA- Heritage Impact Assessment).

U dijelu teksta *Analitički podaci* definisani su osnovni urbanistički parametri (maksimalna spratnost, maksimalna bruto razvijena građevinska površina, maksimalna dozvoljena zauzetost urbanističke parcele, broj kreveta i broj smještajnih turističkih jedinica) za izgradnju svih objekata turističkog naselja. Spratnost i površina objekata mogu biti manji od Planom iskazanih maksimalnih vrijednosti.

PLAN- zona B													POSTOJEĆE STANJE						
Urb. Parcele	namjena	površina urbanističke parcele /m ²	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m ²	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m ²	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj smještajnih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m ²	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena BRGP /m ²	ostvareni indeks izgrađenosti
143	T2	20431,11	0.30	6129	0.80	16345	5 etaža	190	380			190	570	POSTOJEĆI OBJEKAT	P	76		76	
															P	18		18	
															P	18		18	
															P	126		126	
															P+1	296		592	
															S	38		38	
															P+4	365		1827	
															P+4	474		2370	
															P+4	527		2634	
															P+4	541		2705	
3S	1424	0.19	4273	0.71															

- **Oznaka urbanističke parcele:**
UP 143 koja odgovara najvećem dijelu kat. parc. br. 5905 K.O. Sutorina
- **Površina urbanističke parcele:**
20431,11 m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
0.3
za predmetnu urbanističku parcelu UP 143 iznosi 6129 m²

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja. Maksimalna zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 60%.

- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**

0.8

za predmetnu urbanističku parcelu UP 143 iznosi 16345 m²

- **Maksimalna spratnost objekta:**

5 etaže

- **U slučajevima kada je maksimalna spratnost objekta:**

jedna etaža- to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta **5m**;

dvije etaže- to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta **9m**;

tri etaže- to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta **11m**;

Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova. U slučaju turističkog naselja na rtu Kobila definisana je i maksimalna visina objekta kao visina kote sljemena i/ ili vijenaca ravnog krova izražena u metrima nadmorske visine.

- **Broj turističkih jedinica:**

190

- **Broj kreveta (turista):**

380

- **Broj zaposlenih:**

190

- **Ukupan broj korisnika:**

570

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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje (na 1000m ²)	10 pm
Poslovanje (na 1000m ²)	20 pm
Trgovina (na 1000m ²)	41 pm
Hoteli i turistička naselja (na 1000m ²)	7 pm
Restorani (na 1000m ²)	81 pm

- **Definicija pojmova**

- **Nadzemne etaže mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemna je podrum.**

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža- ne postoje ograničenja u broju podzemnih etaža.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja. Maksimalna zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 60%.

- **Suteran** je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti

definisani građevinskom linijom. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

- **Prizemlje (P)** je prva etaža sa visinom pada 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 1.20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.
- **Najveća visina etaže** za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:
 - za garaže i tehničke prostorije do 3,0m;
 - za stambene etaže do 3.5m
 - za poslovne etaže do 4.0m
 - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.
- Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekata ili primjena posebnih propisa uz obavezu da se poštuje planom definisana maksimalna dozvoljena visina objekta.
- 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.

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

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi autohtonom mediteranskom ambijentu. Objekte treba oblikovati u skladu sa lokalnim formama, bojama i materijalima, i uopšte sa pejzažom.

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

U cilju obezbijeđenja slobodnih dubokih vizura ka moru, na terenu u padu, objekte projektovati ujednačene spratnosti i koponovati sa smicanjem (razlika se pojavljuje u visini samo kao posljedica praćenja nagiba terena).

Uz posebne utilitarne (tehničke, funkcionalne) zahtjeve, volumen zgrade (njena veličina, odnosno gabarit) je u odnosu na prirodni ambijent prvi i osnovni kriterijum kojeg se trebaju pridržavati projektanti prilikom dalje projektne razrade postora. Volumeni moraju definisani u skladu sa proporcijama tradicionalne, u skladu sa ambijentom u kom se planiraju i ne smiju remetiti sliku kraja.

Preporuka je da se između objekata stvaraju zeleni pojasevi po terasama, koji bi vizuelno "ušuškali" naselje čime bi se izbjegao utisak zaziđivanja i primjerenijeg sagledavanja naselja sa mora.

Objekte projektovati na terasama koje prate izohipse.

Važan element ambijenta su suvozidi koji daju posebnu atraktivnost i prepoznatljivost ovom predjelu i iste je potrebno inkorporirati u buduća rješenja.

Preporučuje se upotreba kamena prilikom oblikovanju otvora ("pragova"), krovnih vijenaca i horizontalnih krovnih žljebova. Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim uslovima, uz osiguranje otvora za atraktivne vizure.

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

- puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;
- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu- dimnjaka, oluka, zidnih konzola, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.;
- izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini od min 30% ukupne razvijene površine fasade objekta
- preporučena osnovna boja fasade je bijela ili neka druga svijetla boja;
- afirmacija prirodnih materijala, npr. preporuka je da brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta ili drugih, savremenih kvalitetnih materijala koji se uklapaju u mediteranski ambijent;
- izgradnja terasa, lođa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića (npr. „balustrada“).

Imajući u vidu vrijednost prostora koji je tema predmetnog plana, obavezna je izrada grafičkih prikaza vizura od mora prema lokaciji kao i adekvatnih presjeka kroz teren (prikaz šire situacije- odnos lokacije i mora) a sve kako bi se provjerio odabir gabarita objekta.

- **Materijali obrade**

- **Krov objekta:** Krovovi mogu biti kosi ili ravni (po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama). Nagib kosih krovova ne treba a bude veći od 33°. Ukoliko je krov kosi, preporučuje se pokrivanje kanalicom.

Krovnna rješenja- dvovodni krovovi moraju biti planirani paralelno sa izohipsama- linijom obale. Kod kosog krova maksimalna visina nadzitka je 1.2m.

• **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 1,5 m. 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 ograđivanje parcela sa namjenom T2.** Koristiti zelenilo kao element za formiranje zaštićenih ambijenata. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz atmosfere 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.

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-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 1«ZONA B ("Sl. list Crne Gore"- br. 62/18), i to :

- list broj 10: - Analiza postojećeg stanja
- list broj 12: -Plan namjene površina-
- list broj 13: -Plan parcelacije-
- list broj 14: -Plan regulacije i nivelacije-
- list broj 15: -Plan saobraćajne infrastrukture-
- list broj 16: -Plan hidrotehničke infrastrukture-
- list broj 17: -Plan elektroenergetske infrastrukture-
- list broj 18: -Plan elektronske komunikacije-
- list broj 19: -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: 02-4216/19 od 05.12.2019. godine.
- Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekata na UP 143, izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor, broj: UP/I-05-704/2019 od 19.decembra 2019.

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

- Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 5905 K.O. Sutorina, broj: 1231/2019 od 12.12.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
- Prepis lista nepokretnosti br.1454 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19869/2019 od 04.12.2019. godine, kojim se dokazuje da je Riviera Manag. and Dev. Res. – RMDR DOO vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 5905 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 32842 m², od čega je objekat br. 1 zgrada u trg.ug. i tur. površine 1429m², objekat br. 2 zgrada u trg.ug. i tur. površine 445m², objekat br. 3 zgrada u trg. ug. i tur. površine 527 m², objekat br. 4 zgrada u trg.ug. i tur. površine 532m², objekat br. 5 zgrada u trg.ug. i tur. površine 370m², objekat br. 6 zgrada u trg.ug. i tur. površine 309m², objekat br. 7 zgrada u trg.ug. i tur. površine 125m², objekat br. 8 pomoćna zgrada 37m², objekat br. 9 pomoćna zgrada površine 19m², objekat br. 10 pomoćna zgrada površine 86m², objekat br. 11 pomoćna zgrada površine 19m², šume 4.klase površine 28444m² i zemljište uz vanprivrednu zgradu površine 500m².

Samostalna savjetnica I

Milica Marić
Arh.Milica Marić dipl.ing.

Dostaviti:

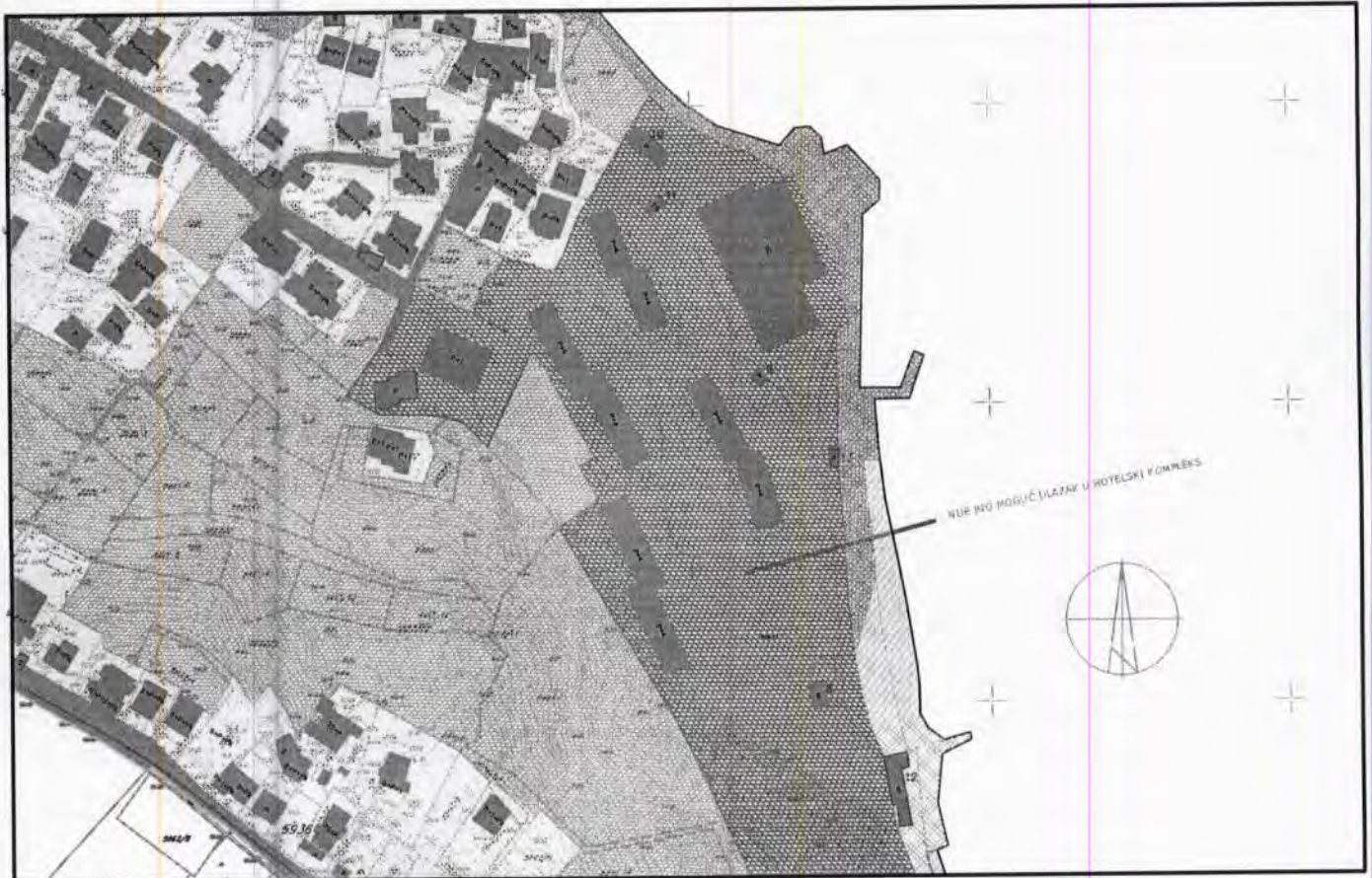
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje;
- Arhivi.



V.D. SEKRETARA:

Vladislav Velaš
Vladislav Velaš, dipl.ing.geod.

List 10: Analiza postojećeg stanja,



O kat. parc. br. 5905 K.O. Sutorina

LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA DSL
	BROJ I GRANICA KATASTARSKE PARCELE
	OBALNA LINIJA
	GRANICA PPPPN MORSKOG DOBRA
	GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA	
	POSTOJEĆA SPRATNOST OBJEKATA
	POSTOJEĆI OBJEKTI NA TERENU
	POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE UKLANJAJU
	ŠUME - ZELENILU MAKIJA I ŠUMA
	STANOVANJE
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - DRUMSKI SAOBRA
	RUJKA SUTORINA
	POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE - PJEŠČANA I KAMENITA OBALA
	PONTE I MANDRAČI
	VOJNI FORTIFIKACIJSKI KOMPLEKS KOJI NIJE REGISTROVAN KAO KULTURNO DOBRO

Samostalna savjetnica

Milica Marić, dipl. inž. arh.





○ kat. parc. br. 5905 K.O. Sutorina
○ UP143

Samostalna savjetnica
Milica Marić
 Milica Marić, dipl.ing.arh.

LEGENDA

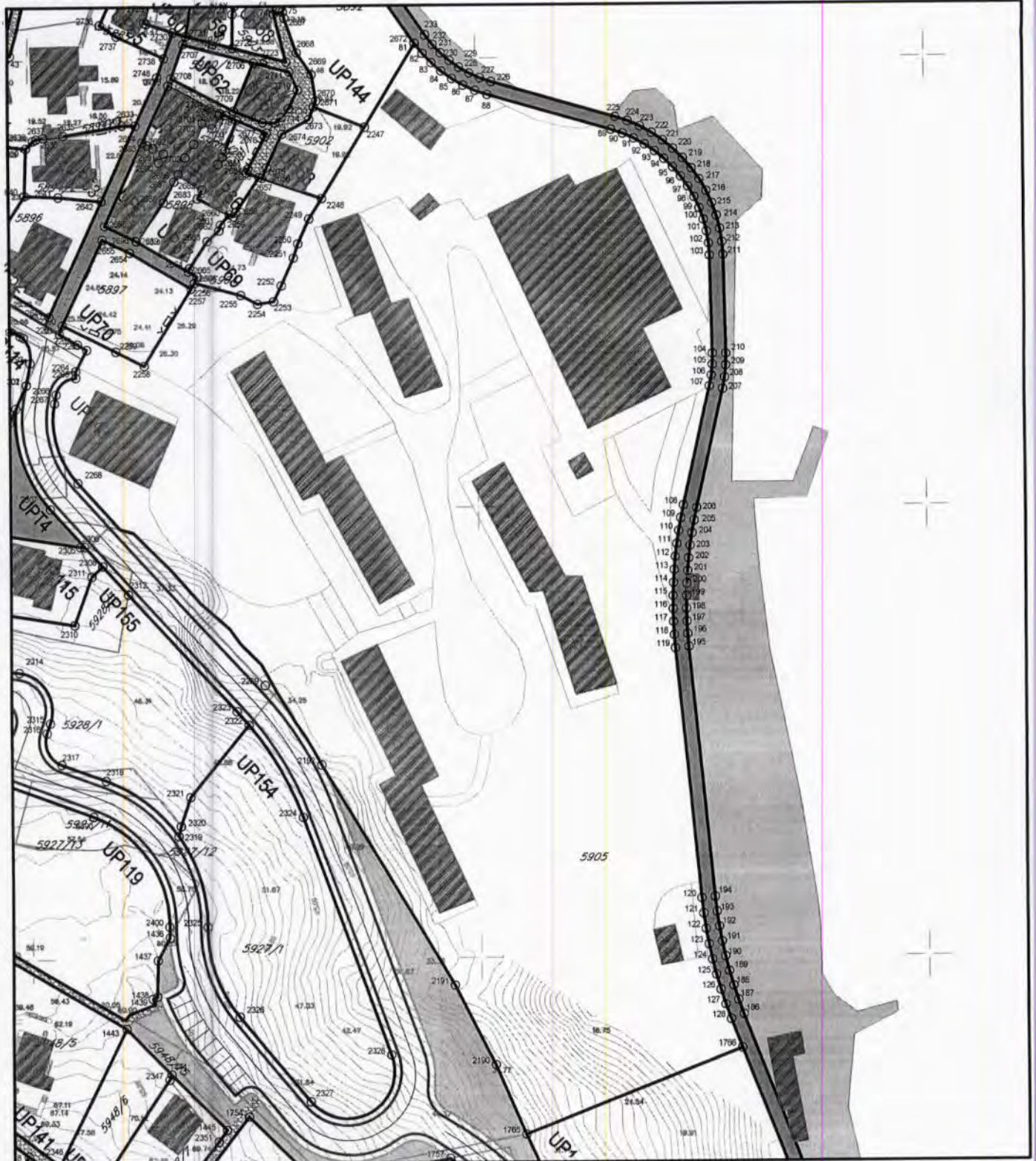
- GRANICA ZAHVATA PLANA
- - - - - GRANICA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNEN
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- 2/2 — GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- KOMERCIJALNI VEZ
- ZAHVAT NASIPANJA OBALE
- ZAHVAT PROJEKTA UREĐENJA ŠETALIŠTA
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- A** OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI

POVRŠINE ZA STANOVANJE
 postojeće planirano
 (SMO) (SMO) STANOVANJE MALIH GUSTINA

POVRŠINE ZA TURIZAM
 postojeće planirano
 (T1) HOTEL
 (T2) TURISTIČKO NASELJE
 (NT) LUKA NAUČIČKOG TURIZMA

POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
 postojeće planirano
 (CD) CENTRALNE DJELATNOSTI

List 13: Plan parcelacije,



○ kat. parc. br. 5905 K.O. Sutorina
○ UP 143

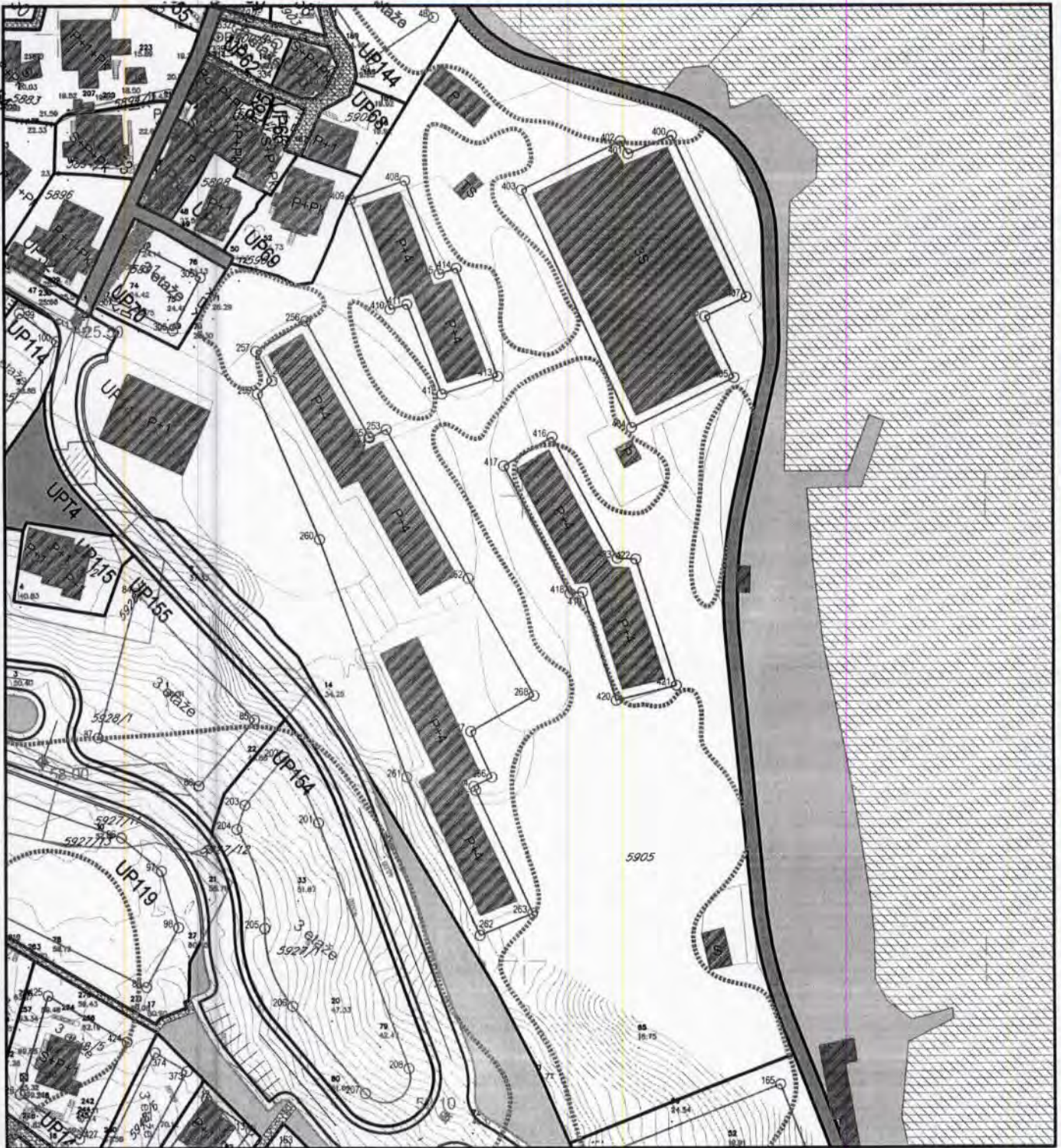
LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- - - GRANICA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA I BROJ KATASTARKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- Ⓐ OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI

Samostalna savjetnica I:

Milica Marić, dipl.ing. arh.





○ kat.parc.br. 5905 K.O. Sutorina
 ○ UP143

Samostalna savjetnica
 Milica Marić, dipl.ing:am.



	GRANICA ZAHVATA PLANA
	GRANICA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
	GRANICA MORSKOG DOBIRA
	OBALNA LINIJA
	GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	POSTOJEĆA SPRATNOST
	MAKSIMALNA PLANIRANA SPRATNOST (broj nadzemnih etaža)
	MAKSIMALNO DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA (ukupna visina)
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA U ZONI VRLJEDNOG ZELENILA
	REGULACIONA LINIJA
	VISINSKE KOTE - NIVELACIJA
	REGULACIONE KOTE
	PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE
	ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA

List 15: Plan saobraćajne infrastrukture.

R 1:1000



O kat. parc. br. 5905 K.O. Sutorina

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- - - GRANICA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- 414 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- A OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
- ▨ GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
- 5 N POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- KOLSKE SAOBRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
- ▨ PJEŠAČKE POVRŠINE
- OBALNO ŠETLIŠTE- LUNGO MARE
- KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- JAVNI PARKING
- NT LUKA NAUTIČKOG TURIZMA

Samostalna savjetnica I:

Milica Marić, dipl.ing.arh.



List 16: Plan hidrotehničke infrastrukture,



O kat. parc. br. 5905 K.O. Sutorina

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- - - GRANICA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA I BROJ KATAstarsKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- A OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
- GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
- 5 Z POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- VODOVOD
 - POSTOJEĆI VODOVOD
 - POSTOJEĆI VODOVOD KOJI SE UKIDA
 - PLANIRANI VODOVOD
- FEKALNA KANALIZACIJA
 - POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
 - POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA KOJA SE UKIDA
 - PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
 - SMJER ODVOĐENJA
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
 - POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
 - PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
 - SMJER ODVOĐENJA

Samostalna savjetnica

Milica Marić

Milica Marić, dipl.ing.arh.



List 17: Plan elektroenergetske infrastrukture,



O kat. parc. br. 5905 K.O. Sutorina

Samostalna savjetnica

Milica Marić, dipl.ing.arh.



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- - - - - GRANICA PRIVREMENOG VR ŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- /—/— GRANICA I BROJ KATASTARKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- A OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

- PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE
- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
- GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
- 5 Z POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- TS POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA
- TS PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA
- I 10 KV RASKLOPNO POSTROJENJE
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV KOJI SE UKIDA
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 35 KV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 10 KV

List 18: Plan elektronske komunikacije,



O kat. parc. br. 5905 K.O. Sutorina

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PRIVREMENOG VR ŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- /— GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- A** OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE**
- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
- GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
- 5** POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA
- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**
- TK PODZEMNI VOD
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
- TELEFONSKA CENTRALA
- PLANIRANA TELEFONSKA CENTRALA
- TK OKNO
- PLANIRANO TK OKNO

Samostalna savjetnica

Milica Marić, dipl. ing. arh.



List 19: Plan pejzažnog uređenja



O kat. parc. br. 5905 K.O. Sutorina

Samostalna savjetnica

Milica Marić, dipl.ing.arh.



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANICA MOKRASTOG DOBNA
- OSIPLNI LINIJA
- GRANICA I BROJ KATASTARNE PARCELE
- KOMERCIJALNA VEZ
- ZAHVAT NADPINALA OBALA
- ZAHVAT PROJEKTA UREĐENJA SETALISTA
- GRANICA URBANISTIČKE ZONE
- ODZVANA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- PARK
- ZELENILO IZ SAGBRAĆANICE
- UREĐENJE OBALA
- PARK ŠUMA
- DETALJNO UREĐENJE KUPALIŠTA

PEJZAŽNO UREĐENJE ZONIRANJE

- ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA
- ZELENILO ZA TURIZAM (HOTELI)
- ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENI OBLJEVATA
- ZELENILO POSELOVNIH OBLJEVATA

PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAČINE

- ČAŠTITNO POLJE
- ZELENILO INFRASTRUKTURE

PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

- ZAHVAT GRUPISANE KVALITETNOG ZELENILA
- GRANICA OBLJEVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBNA
- POTENCIJALNA KULTURNA DOBNA

5

SAGBRAĆANJE I OTVORENJE JAVNE POVRŠINE

- NOVAČAC
- TROTOAR
- PJEŠAČE POVRŠINE
- OBALNO ŠETALIŠTE LAKO MANE
- KOLIBRO PJEŠAČKE SAGBRAĆANICE
- JAVNI PARKING
- LUKA NAUČIČKI TURIZMA


VODOVOD I KANALIZACIJA
 85340 Herceg Novi Kontakt: Centrala +382(0)31 323-166
 Put 10. Hercegovačke brigade 3. Direktor 323-174
 Žirko račun IB: 520-4294-94 Tehnički sektor 323-191
 OIB: 510-169-18 Faks 323-090
 KB: 525-1470-96 Email: vodovodhn@t-com.me
 PIB 02293195 PDV 20/31-00090-7 Web: www.vodovodhnovi.co.me

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено:	06-12-2019			
Орган / Јединица:	Класификација документа:	Датум обраде:	Број документа:	Служба / Сектор:
02-3-350-UPI-1303/2019-1/2				

Broj:02-4216/19
Herceg Novi, 05.12.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
D.O.O. MONTENEGRO HOTELS
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-4216/19 od 03.12.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekata na katastarskoj parceli broj 5905 k.o. Sutorina, koji se pred Sekretarijatom vode pod brojem 02-3-350-UPI-1303/2019 od 02.12.2019.god., konstatuje se:

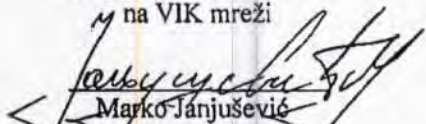
- ✧ Objekat na predmetnoj lokaciji priključen je na gradsku vodovodnu mrežu sa registrovanim vodomjerom Šp-11634;
- ✧ Nema dodatnih tehničkih uslova priključenja na gradsku vodovodnu mrežu;
- ✧ Kanalizacione instalacije planirane rekonstrukcije vezati na kanalizacione instalacije postojećeg objekta, koji nije spojen na gradsku kanalizacionu mrežu..

Dostavljeno :

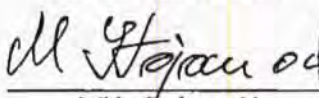
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi



Referent za priključke
na VIK mreži

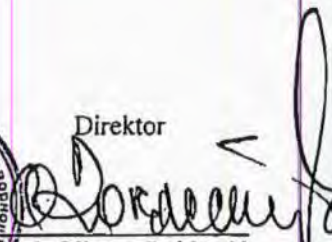

 Marko Janjušević
 dipl.ing.građ.

Tehnički rukovodilac


 Mića Stojanović
 dipl.ing.građ.



Direktor


 Mr Olivera Doklešić
 dipl.ing.građ.



Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 325 833
www.spomenici@t-com.me

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 23-12-2019				
Органи- јединица	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Вриједност
02-3	300-421	-1303/19	-1/4	

Br: UP/I-05-704/2019

19. decembar. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi, akt broj broj UP/I-05-704/2019 za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za rekonstrukciju objekta objekta 2 i objekta 5 na lokaciji UP 143 koja se sastoji od katastarske parcele 5905 KO Sutorina, u zahvatu DSL "Sektor 1 Rt Kobilica – Njivice – Ušće Sutorine", urbanistička zona B, a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za rekonstrukciju objekta objekta 2 i objekta 5 na lokaciji UP 143 koja se sastoji od katastarske parcele 5905 KO Sutorina, u zahvatu DSL "Sektor 1 Rt Kobilica – Njivice – Ušće Sutorine", urbanistička zona B

- Rekonstrukciju predmetnog objekata predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje obliku parcele, terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja;
- Arhitektonsko rješenje (oblikovanje i materijalizacija) zasnovati na jednostavnom, purističkom i minimalističkom izrazu bez ekspresivnih formi;
- Preispitati mogućnost ublažavanja novonastalih ekspresivnih vertikalnih formi;
- U završnoj obradi fasade koristiti neutralne, pastelne, zagasite, tamnije tonove i neutralne boje koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora. (isključuju se sve boje koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture);
- Očuvati ambijentalne karakteristike predmetne parcele, a u okviru uređenja terena, za potrebe vizuelne sanacije prostora, na svim slobodnim površinama predmetne urbanističke parcele predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja (po mogućnosti pinije).



- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi br. UP/I-05-704/2019 za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za rekonstrukciju objekta objekta 2 i objekta 5 na lokaciji UP 143 koja se sastoji od katastarske parcele 5905 KO Sutorina, u zahvatu DSL "Sektor 1 Rt Kobilica – Njivice – Ušće Sutorine", urbanistička zona B, nakon uvida na terenu kao i u dostavljenu dokumentaciju utvrdila je sljedeće:

- U okviru poglavlja - *OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA*, Državne studije lokacije "Sektor 1" navedeno je sljedeće:

"Za područje zahvata DSL-a "Sektor 1-Rt Kobilica-Njivice- Ušće Sutorine" obavezujuća je izrada Procjene uticaja na baštinu u skladu sa izmjenama i dopunama Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno –istorijskog područja Kotora, čl 18 i 18 a, kojom će biti precizno definisani i preispitani urbanistički parametri i kapaciteti dati u poglavlju *Analitički podaci* kao i na grfičkim priložima, *Plan parcelacije* i *Plan regulacije i nivelacije*.

- Izradi projektne dokumentacije treba da prethodi izrada Procjene uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu (HIA - Heritage Impact Assessment).
- Procjenu uticaja treba raditi za tri urbanističke zone, za zonu A, B i C.

U okviru istog poglavlja takođe se napominje da su predmetnim planom predloženi maksimalni urbanistički parametri, a konačne gabarite rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih objekata će utvrđivati Uprava za zaštitu kulturnih dobara na osnovu rezultata Procjena uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu.

- Predmetni objekti se nalaze u okviru hotelskog kompleksa u obuhvatu Državne studije lokacije "Sektor 1" - Rt Kobilica - Njivice - ušće Sutorine", u urbanističkoj zoni B. Navedeni hotelski kompleks se nalazi u južnom dijelu KO Sutorina, na samoj obali izgrađenog dijela lijeve obale ulaza u Bokakotorski zaliv koji čini integralni dio Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a;
- U okviru Zone B, Državne studije lokacije "Sektor 1" - Rt Kobilica - Njivice - ušće Sutorine", nalazi se naseljska struktura sa privatnim stambenim zgradama, Turističkim naseljima i hotelskim kompleksom u njenom južnom dijelu;



- Predmetni objekti, predviđeni za nadogradnju, predstavljaju dio savremenog postojećeg hotelskog kompleksa Njivice. Autentični arhitektonski izraz navedenog hotelskog kompleksa je u zadnjih 10 godina više puta izmijenjen, što je uticalo na drastičnu promjenu izvornog izgleda kompleksa.
- Shodno nacrtu urbanističko - tehničkih uslova za dogradnju predmetnih objekata na lokaciji UP 143 koja se sastoji od katastarske parcele 5905 KO Sutorina, u zahvatu DSL "Sektor 1 Rt Kobilica - Njivice - Ušće Sutorine", urbanistička zona B moguća je dogradnja još jedne etaže u zatečenim horizontalnim gabaritima. Shodno navedenom može se zaključiti da će se planirana dogradnja na predmetnoj urbanističkoj parceli uklopiti u zatečenu urbanističku matricu, te se može zaključiti, da izradi projektne dokumentacije, nije potrebno da prethodi Izrada Procjene uticaja planiranog objekata na prirodnu i kulturnu baštinu.

Imajući u vidu gore navedeno, a radi očuvanja urbanističkih, kulturnih i prirodnih vrijednosti predmetnog prostora koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora za potrebe izrade Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta objekta 2 i objekta 5 na lokaciji UP 143 koja se sastoji od katastarske parcele 5905 KO Sutorina, u zahvatu DSL "Sektor 1 Rt Kobilica - Njivice - Ušće Sutorine", urbanistička zona B, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu. 103. Stav. 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv Ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture, preko ove Uprave, u roku od 15 dana od dana prijema.



DIREKTOR

dipl. ing. arh. Božidar Božović





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-19869/2019

Datum: 04.12.2019.

KO: SUTORINA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1454 - 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
5905		21 99		NJIVICE	Sume 4. klase KUPOVINA		28444	14.22
5905		21 99		NJIVICE	Zemljište uz vanprivr. zgradu KUPOVINA		500	0.00
5905	1	21 99		RESTORAN	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA		1429	0.00
5905	2	21 99		HOTEL LUNA	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA		445	0.00
5905	3	21 99		HOTEL VENERA	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA		527	0.00
5905	4	21 99		HOTEL STELA	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA		532	0.00
5905	5	21 99		HOTEL KOMETA	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA		370	0.00
5905	6	21 99		RECEPCIJA	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA		309	0.00
5905	7	21 99		NJIVICE	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA		125	0.00
5905	8	21 99		NJIVICE	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA		37	0.00
5905	9	21 99		NJIVICE	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA		19	0.00
5905	10	21 99		NJIVICE	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA		86	0.00
5905	11	21 99		NJIVICE	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA		19	0.00
Ukupno							32842	14.22

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
000000084383	RIVIERA MANAG. AND DEV. RES.-RMDR DOO NJIVICE IGALO Igalo	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto

Datum i vrijeme: 04.12.2019. 09:48:28



1 / 4

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
5905	1	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA	0	P 1429	Svojina MONTENEGRO HOTELS D.O.O. 1/1 KOTOR 6192000017924 PALATA ZMAJEVIĆ PERAST KOTOR
5905	2	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA	0	P 445	Svojina MONTENEGRO HOTELS D.O.O. 1/1 KOTOR 6192000017924 PALATA ZMAJEVIĆ PERAST KOTOR
5905	3	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA	0	P 527	Svojina MONTENEGRO HOTELS D.O.O. 1/1 KOTOR 6192000017924 PALATA ZMAJEVIĆ PERAST KOTOR
5905	4	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA	0	P 532	Svojina MONTENEGRO HOTELS D.O.O. 1/1 KOTOR 6192000017924 PALATA ZMAJEVIĆ PERAST KOTOR
5905	5	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA	0	P 370	Svojina MONTENEGRO HOTELS D.O.O. 1/1 KOTOR 6192000017924 PALATA ZMAJEVIĆ PERAST KOTOR
5905	6	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA	0	P 309	Svojina MONTENEGRO HOTELS D.O.O. 1/1 KOTOR 6192000017924 PALATA ZMAJEVIĆ PERAST KOTOR
5905	7	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA	0	P 125	Svojina MONTENEGRO HOTELS D.O.O. 1/1 KOTOR 6192000017924 PALATA ZMAJEVIĆ PERAST KOTOR
5905	8	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA	0	P 37	Svojina MONTENEGRO HOTELS D.O.O. 1/1 KOTOR 6192000017924 PALATA ZMAJEVIĆ PERAST KOTOR
5905	9	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA	0	P 19	Svojina MONTENEGRO HOTELS D.O.O. 1/1 KOTOR 6192000017924 PALATA ZMAJEVIĆ PERAST KOTOR
5905	10	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA	0	P 86	Svojina MONTENEGRO HOTELS D.O.O. 1/1 KOTOR 6192000017924 PALATA ZMAJEVIĆ PERAST KOTOR
5905	11	Pomoćna zgrada u vanprivredi KUPOVINA	0	P 19	Svojina MONTENEGRO HOTELS D.O.O. 1/1 KOTOR 6192000017924 PALATA ZMAJEVIĆ PERAST KOTOR

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5905			1	Šume 4. klase		Morsko dobro
5905			3	Šume 4. klase	31/07/2017 13:20	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA BAJOVIĆ JASMINKE IZ HERCEG NOVOG I BR 324/2017 OD 25.07.2017. GODINE I ZAKLJUČKA I BR 324/2017 OD 25.07.2017. GODINE.

Datum i vrijeme: 04.12.2019. 09:48:28



2 / 4

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).



Datum i vrijeme: 04.12.2019. 09:48:29



3 / 4

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
5905/0		109-2-954-1278/1-2015	29.06.2015 15:04	HETA ASSET RESOLUTION DOO	IZVRŠENJE ZA RIVIERU MANAGEMENT AND DEVELOPMENT RESORT-RMDR
5905/0	1	109-2-954-1278/1-2015	29.06.2015 15:04	HETA ASSET RESOLUTION DOO	IZVRŠENJE ZA RIVIERU MANAGEMENT AND DEVELOPMENT RESORT-RMDR
5905/0	2	109-2-954-1278/1-2015	29.06.2015 15:04	HETA ASSET RESOLUTION DOO	IZVRŠENJE ZA RIVIERU MANAGEMENT AND DEVELOPMENT RESORT-RMDR
5905/0	3	109-2-954-1278/1-2015	29.06.2015 15:04	HETA ASSET RESOLUTION DOO	IZVRŠENJE ZA RIVIERU MANAGEMENT AND DEVELOPMENT RESORT-RMDR
5905/0	4	109-2-954-1278/1-2015	29.06.2015 15:04	HETA ASSET RESOLUTION DOO	IZVRŠENJE ZA RIVIERU MANAGEMENT AND DEVELOPMENT RESORT-RMDR
5905/0	5	109-2-954-1278/1-2015	29.06.2015 15:04	HETA ASSET RESOLUTION DOO	IZVRŠENJE ZA RIVIERU MANAGEMENT AND DEVELOPMENT RESORT-RMDR
5905/0	6	109-2-954-1278/1-2015	29.06.2015 15:04	HETA ASSET RESOLUTION DOO	IZVRŠENJE ZA RIVIERU MANAGEMENT AND DEVELOPMENT RESORT-RMDR
5905/0	7	109-2-954-1278/1-2015	29.06.2015 15:04	HETA ASSET RESOLUTION DOO	IZVRŠENJE ZA RIVIERU MANAGEMENT AND DEVELOPMENT RESORT-RMDR
5905/0	8	109-2-954-1278/1-2015	29.06.2015 15:04	HETA ASSET RESOLUTION DOO	IZVRŠENJE ZA RIVIERU MANAGEMENT AND DEVELOPMENT RESORT-RMDR
5905/0	9	109-2-954-1278/1-2015	29.06.2015 15:04	HETA ASSET RESOLUTION DOO	IZVRŠENJE ZA RIVIERU MANAGEMENT AND DEVELOPMENT RESORT-RMDR
5905/0	1	109-2-954-1278/1-2015	29.06.2015 15:04	HETA ASSET RESOLUTION DOO	IZVRŠENJE ZA RIVIERU MANAGEMENT AND DEVELOPMENT RESORT-RMDR
5905/0	11	109-2-954-1278/1-2015	29.06.2015 15:04	HETA ASSET RESOLUTION DOO	IZVRŠENJE ZA RIVIERU MANAGEMENT AND DEVELOPMENT RESORT-RMDR



Datum i vrijeme: 04.12.2019. 09:48:29



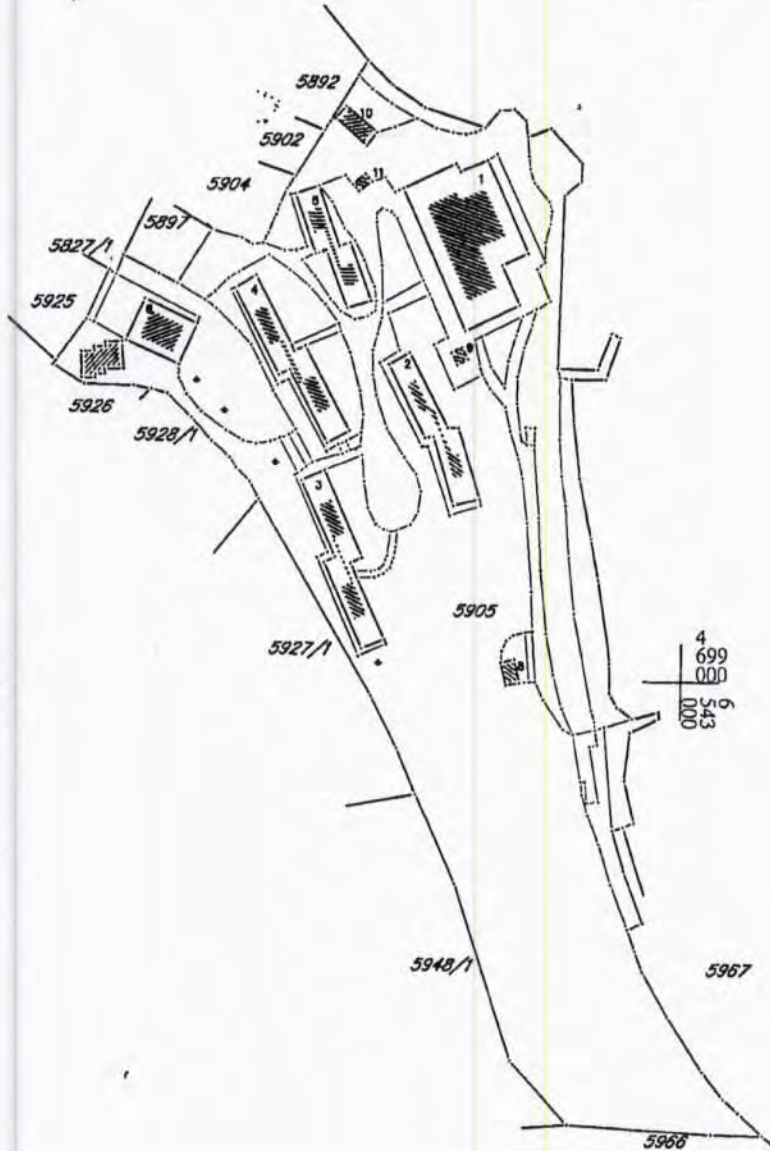
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
699
250
6
542
750

4
699
250
6
543
000



4
699
000
6
542
750

4
699
000
6
543
000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradilo:



Ovjerava
Službeno lice:

Janić