



Crna Gora
Opština Herceg Novi

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*)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Rašo Vojislav

OBRAĐIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE
HERCEG NOVI

Herceg Novi, 15.10.2019. 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 Rašo Vojislav izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u zoni- SR- površine namijenjene razvoju sportsko-rekreativnih sadržaja, maksimalno dozvoljene spratnosti P+2, na lokaciji: urbanistička parcela UP 67, koja odgovara većim dijelovima kp. 303/1, 303/5, 303/3 i 303/4 KO Sutorina u Herceg Novom u zahvatu Državne studije lokacije- Sektor 2- Ušće Sutorine- Igalo («Sl. list CG», br. 01/19).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Rašo Vojislav, S. Živojinovića 35, Igalo, Herceg Novi;
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 19.07.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-850/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

• Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti

Kopija katastarskog plana za kat. parcele br. 303/1, 303/3 i 303/4 K.O. Sutorina, broj: 811/2019 od 12.08.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

Prepis lista nepokretnosti br.650 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-13560/ 2019 od 06.08.2019. godine, kojim se dokazuje da je Perišić Marjan upisan kao vlasnik na kat. parceli br. 303/1 K.O. Sutorina, u obimu prava 1/1, u ukupnoj površini od 1074 m² (u naravi- trstik močvara 1.klase-481m², dvorište 500m², porodična stambena zgrada 93m²), sa teretima i ograničenjima-;

Prepis lista nepokretnosti br.620 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-13561/ 2019 od 06.08.2019. godine, kojim se dokazuje da su Rašo Slobodan (1/3), Rašo Vojislav (1/3), Rašo Zoran (1/3) upisani kao vlasnici na kat. parceli br. 303/3 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 2149 m² u naravi- trstik močvara 1.klase, sa teretima i ograničenjima-;

Prepis lista nepokretnosti br.774 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-13562/ 2019 od 06.08.2019. godine, kojim se dokazuje da su Madžarević Mirjana (1/3), Radović Natalija (1/3), Roganović Zorica (1/3) upisani kao vlasnici na kat. parceli br. 303/4 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 1361 m² u naravi- trstik močvara 1.klase, sa teretima i ograničenjima-;

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetne parcele nalaze 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 katastarskoj parceli br. 303/1 KO Sutorina postoji evidentiran objekat. **Planskim dokumentom je predviđeno uklanjanje postojećeg objekta.**
- **POSEBNA NAPOMENA:** Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju odnosno građenje novog objekta na predmetnoj lokaciji su važeći i po njima se može postupati **samo ukoliko vlasnik objekta podnese prijavu uklanjanja objekata koji su evidentirani u kopiji plana i listu nepokretnosti za predmetnu lokaciju, a koja je sastavni dio ovih urb.tehn.uslova.** Prijava uklanjanja se vrši shodno članu 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG op.pr.» br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19)

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

Uvidom u grafički prilog DSL-a list broj 11: - Plan namjene površina-, utvrđeno je da se predmetne katastarske parcele nalaze u zoni **SR - površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju sportsko-rekreativnih sadržaja.**

Na ovim površinama planirani su kompleksi i objekti za sportove na otvorenom i u zatvorenom prostoru, kao što su:

- sportski tereni za sportove na otvorenom i zatvorenom-sportske hale;
- bazeni i plivališta na otvorenom i zatvorenom;
- uređena i izgrađena kupališta;
- trim staze i „staze zdravlja“;
- prateći objekti koji su u funkciji sporta i rekreacije (svlačionice, toaleti, tuševi spasilački punktovi, ostave za sportske rekvizite i sl.);
- ugostiteljski objekti;
- manji objekti za smještaj posjetilaca i sportista;
- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;

Površine za sport i rekreaciju su površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju sportsko-rekreativnih sadržaja.

Na ovim površinama mogu se planirati kompleksi i objekti za sportove na otvorenom i u zatvorenom prostoru, kao što su:

- sportski tereni za sportove na otvorenom;
- bazeni i plivališta;
- blatna kupatila, hidromasaže, kozmetički programi sa peloidom, otvoreni bazeni sa igaljskom mineralnom vodom i dr.;
- trim staze i „staze zdravlja“;
- prateći objekti koji su u funkciji sporta i rekreacije (svlačionice, toaleti, tuševi, kontrolni punktovi, spasilački punktovi, ostave za sportske rekvizite i sl.);
- objekti zatvorenog tipa, teretane, saune, i ostali sadržaji vezani za zdravstveno rehabilitacione usluge;
- manji ugostiteljski objekti;
- manji objekti za smještaj korisnika usluga u zdravstvenom turizmu;
- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;
- objekti koji su već izgrađeni, njihovom prenamjenom i interpolacijom se mogu svrstati u sadržaje koji su nadopuna zdravstvenom turizmu, odnosno mogu se koristiti za smještaj korisnika-turista uz kvalitativno restrukturiranje.

- **Zona 1** - prostor ispod Solila i Titove vile (od ušća rijeke Sutorine do početka zone stambenih objekata uz postojeće Šetalište);
- Ovu zonu karakterišu specifični prirodni uslovi kao i uslovi zaštite prirodnih dobara. U okviru ove zone planirana je zaštita Blatne plaže (igalski peloid - osnova rada Instituta "Dr Simo Milošević"), od negativnih uticaja kako sa kopna tako i sa mora. Mjere zaštite sa kopna podrazumijevaju kompletnu zaštitu sliva rijeke Sutorine i stroge mjere zaštite u priobalnoj zoni, na način kako je definisano zaštitnim zonama. Takođe definiše se zona namjenjena boravku posjetilaca u okviru zdravstvenog turizma, ali i zona eksploatacije prirodnih resursa.
- Na ovom prostoru osim zaštite korita i ušća rijeke Sutorine, planira se i zaštita plavnog područja, kroz rekultivaciju i stvaranje uslova za izgradnju objekata koji svojom namjenom neće ugroziti područje a stvorice se uslovi za sadržaje koji su komplementarni zdravstvenom turizmu.
- U ovoj zoni su planirani objekti koji prvenstveno imaju sportsko-rekreativni karakter a planirani su u cilju razvoja zdravstvenog turizma na lokacijama u zaleđu Blatne plaže, na otvorenim i zatvorenim prostorima. .
- 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 geomehantičko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehantičkim ispitivanjima tla.

- **Pravila parcelacije:**

- UP 67 definisana je koordinantnim tačkama:

UP 67

odgovara većim dijelovima kp. 303/1, 303/5, 303/3 i 303/4 KO Sutorina

Koordinatna tačka		
492	6541808.29	4700780.91
493	6541808.99	4700781.48
494	6541784.31	4700760.71
495	6541791.76	4700766.73
496	6541722.15	4700822.92
497	6541727.88	4700814.38
498	6541731.86	4700809.08
499	6541741.45	4700794.66
500	6541755.79	4700762.00
501	6541757.58	4700755.68
502	6541761.36	4700741.17
503	6541741.09	4700835.55
504	6541765.73	4700836.96
505	6541790.38	4700831.53
506	6541802.70	4700836.81
507	6541804.26	4700838.42
508	6541791.77	4700766.72
509	6541767.22	4700746.51

510	6541767.39	4700746.29
815	6541805.98	4700791.16
816	6541804.48	4700798.36
817	6541804.05	4700800.75
818	6541804.36	4700815.23
819	6541806.14	4700824.37
820	6541806.54	4700828.73
Koordinate građevinskih linija		
448	6541801.09	4700800.26
449	6541801.42	4700815.80
450	6541803.19	4700824.94
451	6541803.54	4700828.72
452	6541802.88	4700833.62
453	6541790.67	4700828.39
454	6541786.17	4700829.39
455	6541765.49	4700833.94
456	6541754.41	4700833.30
457	6541742.08	4700832.60
458	6541782.41	4700763.03
459	6541805.41	4700782.39
460	6541803.04	4700790.55
461	6541801.53	4700797.79

- Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP 67 koja odgovara većim dijelovima kp. 303/1, 303/5, 303/3 i 303/4 KO 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 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 dio 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.

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

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

- **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG“, br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima
- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG“, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlašćene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd.;

Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona.

- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

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

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- Uvidom u grafički prilog br. 18- Plan pejzažnog uređenja, utvrđeno je da se predmetna urbanistačka parcela nalazi u zoni **ZSR- Zelenilo sportsko-rekreativnih površina**. Na svim parcelama je potrebno planirati zelenilo u svemu prema sjernicama koje su date u dijelu plana Pejzažno uređenje.

Na parceli obezbijediti minimum **40%** nezastrih, zelenih površina, koje se realizuju na slobodnom tlu bez podzemnih etaža. U obračun zelenih površina ne ulaze zeleni krovovi, vertikalno zelenilo, kao ni zastre površine parcele.

Sportsko rekreativne površine (SRP)

Sportsko rekreativne površine planirane su delimično I u zoni zaštite obalnog područja Sutorine, konkretno u zoni koja pripada UP 60.

Sve sportsko rekreativne površine (UP 22, 23, 58, 59 i 60) i planirane aktivnosti moraju biti podređene režimu u kome se neće narušavati prirodni tok Sutorine, kao ni okolna autohtona vegetacija, koja se u potpunosti mora sačuvati u izvornom stanju. U zoni zaštite su I neposredno blatna plaža kao I površina u zahvatu mora u kojoj se nalazi stanšte zaštićene morska trava *Posidonia oceanica*.

Prirodna vegetacija koja se javlja uz reku (trska I močvarne vrste) mora se u potpunosti zadržati u postojećem stanju, a pešačke staze uz reku trasirati tako da ne ugrožavaju postojeću vegetaciju. Uz šetne staze moguće je planirati I manje platoe koji bi posetioce vodili do obale reke, a njih pozicionirati tako da ne narušavaju prirodnu priobalnu floru.

Posebno zadržati odrasla stabla vrste *Tamarix sp.*, koja su specifična za ovakve peščano-močvarne predele, I kao takve ih I u daljem ozelenjavanju treba obilnije koristiti, jer su po svojim prirodnim karakteristikama u potpunosti prilagođeni datim uslovima.

S obzirom na oskudnost prirodne vegetacije u ostalim delovima predmetnih površina, poželjna je introdukcija nove, autohtone vegetacije, koja mora biti primerena prirodnoj poziciji predmetnih površina.

Autohtona vegetacija koja je nekada naseljavala ove predele činile su vrste kao što su *Quercus ilex*, *Fraxinus ornus*, *Carpinus orientalis*, *Paliurus aculeatus*, kao i močvarno plavna vegetacija (vrste iz rodova *Salix*, *Fraxinus*) te se u planiranju novih zelenih površina u funkciji sportsko rekreativnih zona treba opredeliti za sličnu vegetaciju I srodne vrste, pogotovo u zonama podložnim plavljenju. Time bi se obezbedila ekološki stabilnija zajednica, koja neće narušavati prirodne procese vezane za samu Sutorinu, povremeno plavljenje, I formiranje blata na njenom ušću u more.

Obavezno formirati zelenu tampon zonu uz reku Sutorinu, širine minimum 10m od ivice obale, koju će činiti zasadi autohtone žbunaste, travnate i visoke vegetacije. Kroz ovu zonu moguće je trasirati pešačke, trim staze kao I odmorišta.

Pozicioniranje visoke vegetacije vršiti tako da ne zaklanja postojeće močvarne biljne vrste, kako bi se osigurao njihov opstanak uz reku.

Od izuzetne je važnosti način I intenzitet održavanja ovakvih zelenih površina, pre svega zbog podzemnog očeđivanja voda sa zelenih površina u okolnu reku I na blatnu plažu, a dalje I u more. Zbog toga pri daljem procesu planiranja I projektovanja zelenih površina ove zone, treba težiti autohtonoj vegetaciji, koja neće iziskivati velike količine vode za

navodnjavanje, a fertilizaciju mineralnim i organskim đubrivima treba svesti na minimum. Takav izbor u vegetacijskom smislu osiguraće i minimalno korišćenje sredstava za zaštitu bilja (fungicidi, insekticidi), kao i različitih herbicida, koji u velikoj meri mogu zagaditi okolno ocedno područje, te izazvati štete u funkcionisanju samog ekosistema (pre svega na mogući negativni uticaj na morsku travu *Posidonia oceanica* u neposrednoj okolini, koja je zaštićena vrsta). Planiranje velikih travnatih površina iziskuje čestu upotrebu ovih zagađujućih sredstava, te treba na svaki način izbegavati formiranje velikih površina pod klasičnim travnjacima.

Minimum 40% od ukupne površine UP sportsko rekreativne zone treba da čine zelene, nezastre površine, koje se realizuju na slobodnom tlu, bez podzemnih etaža. Krovno zelenilo, vertikalno zelenilo, i zelenilo realizovano nad podzemnim etažama ne ulazi u obračun zelenih površina.

Uz saobraćajnice formirati zelene trake širine min 5m, za sadnju visoke vegetacije, drvorednog tipa, koji će preuzimati funkciju uličnih drvoreda koji nedostaju. Planirati obavezno, kontinualno ili sa prekidima i sprat žbunja.

Na urbanističkoj parceli UP 61, zbog neposredne blizine zone zaštite blatne plaže, strogo ograničiti sve aktivnosti koje bi mogle ugroziti istu. Zelene površine pozicionirati tako da se ocjeđivanje vrši na stranu što dalje od plaže i zaštitne zone obalnog područja reke Sutorine, koristiti zbog toga vrste sa smanjenim potrebama za navodnjavanjem, fertilizacijom i upotrebom sredstava za zaštitu bilja.

Sportsko rekreativne površine na UP 11 u funkciji su hotela u zaleđu i čine dopunu sadržaja samog hotela.

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 i uvedene vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

a/Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, 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 sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacia lentiscus, Chamaerops excelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea 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 smjericama iz Odluka Komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) koje se odnose na kulturno dobro na listi Svjetske baštine i njegovu zaštićenu okolinu, gdje se posljednja 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 vertikalnu 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 morskou 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 povećanja 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. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.
- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**
 - U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, -o.p - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
 - Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

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 strukturno remodeliranja pješčane plaže;
- Privremeni objekti 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 rješenja 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 cijeloj dužini zahvata plana regulisati na način da se korito izbetonira i nad njim planira kolska saobraćajnica.

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 urbanističko-arhitektonskog rješenja, shodno važećem zakonu. Urbanistička parcela je osnovni prostorni element na kome se sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja, 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 instalacija.

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 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:**

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.

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

Nije planiran javni gradski prevoz duž saobraćajnica unutar zahvata plana.

Prema predlogu Opštine Herceg Novi, duž ulice dr Svetozara Živojinovića planirani su javni parkinzi. Osim parkinga duž ove ulice, predviđeno je i javno parkiranje oko parcela UP22 i UP23, kao i pored parcela UP24 i UP44.

Parkiranje vozila posjetilaca predvidjeti na urbanističkoj parceli na otvorenom parking prostoru ili u garaži u objektu.

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.

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 orijentacione 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.

Odvodnjavanje saobraćajnica rešavati atmosferskom kanalizacijom.

- 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.)
- **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 IZRADA 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 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 i kategoriji IV- Tereni nepogodni za urbanizaciju

Litološki opis	II- Vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane dlinovite naslage IV-
Nagib terena	II- 10°-20° za vezane stijene, 0°-10° za poluvezane stijene IV-
Dubina do vode	II- 1,5m-4,0m i više od 4m IV-
Stabilnost terena	Stabilan i uslovno stabilan
Nosivost terena	II- 12- 20 N/ cm ² i 20N/ cm ² IV-

	zona		B3	C1	C2	C3
Seizmičnost	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 učestalost vjetrova	opšta karakteristika	godišnja	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 na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda 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 podrumске 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*.

*Spratnost i površina objekata mogu biti manji od Planom iskazanih maksimalnih vrijednosti

- **Oznaka urbanističke parcele:**
UP 67 (odgovara većim dijelovima kp. 303/1, 303/5, 303/3 i 303/4 KO Sutorina)
- **Površina urbanističke parcele:**
4966.8 m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
0.2
za predmetnu urbanističku parcelu UP 67 iznosi 1000 m²
Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja.
Maksimalna zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 60%.
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
0.4
za predmetnu urbanističku parcelu UP 67 iznosi 2000 m²
- **Maksimalna spratnost objekta:**
P+2
- **Maksimalna ukupna visina objekta:**
za spratnost (P+2): 11,00m;

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 međуетаžnih 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.

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

- **Broj zaposlenih**

37

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

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

*Postojeći objekat spratnosti P-, površine 90m²- ruši se

- **Definicija pojmova**

- **Nadzemne etaže mogu biti suteran, 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 maksimalne spratnosti i ukupne maksimalne 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.
- **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 suteranu 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:**

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.

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 podrumске 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 atmosfere vode u more ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.
- Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe gostiju iz zaposlenih) 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.)
- 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.
- 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

• **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, rećkirati 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 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 2« Ušće Sutorine- Igalo ("Sl. list Crne Gore "- br. 01/19), i to:

- list broj 09: -Analiza postojećeg stanja-
- list broj 10: -Plan zona zaštite -
- 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

- Konzervatorski uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/I-05-329/2019-1 od 15. avgusta 2019. godine, primljeni 28.08.2019.godine.
- Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-2715/19 od 29.08.2019. godine.

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

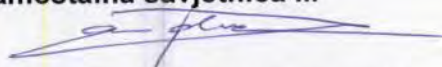
Kopija katastarskog plana za kat. parcele br. 303/1, 303/3 i 303/4 K.O. Sutorina, broj: 811/ 2019 od 12.08.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

Prepis lista nepokretnosti br.650 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-13560/ 2019 od 06.08.2019. godine, kojim se dokazuje da je Perišić Marjan upisan kao vlasnik na kat. parceli br. 303/1 K.O. Sutorina, u obimu prava 1/1, u ukupnoj površini od 1074 m² (u naravi- trstik močvara 1.klase-481m², dvorište 500m², porodična stambena zgrada 93m²), sa teretima i ograničenjima-;

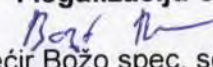
Prepis lista nepokretnosti br.620 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-13561/ 2019 od 06.08.2019. godine, kojim se dokazuje da su Rašo Slobodan (1/3), Rašo Vojislav (1/3), Rašo Zoran (1/3) upisani kao vlasnici na kat. parceli br. 303/3 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 2149 m² u naravi- trstik močvara 1.klase, sa teretima i ograničenjima-;

Prepis lista nepokretnosti br.774 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-13562/ 2019 od 06.08.2019. godine, kojim se dokazuje da su Madžarević Mirjana (1/3), Radović Natalija (1/3), Roganović Zorica (1/3) upisani kao vlasnici na kat. parceli br. 303/4 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 1361 m² u naravi- trstik močvara 1.klase, sa teretima i ograničenjima-;

Samostalna savjetnica III


Mr Davidović Marijana dipl.ing. arh

**Rukovodilac Sektora za izgradnju
i legalizaciju objekata**


Bećir Božo spec. sci. građ.

VD SEKRETARA

Vladislav Velaš dipl.ing. geod.



DOSTAVITI

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



- UP 67
k.p. br. 303/1, 303/3 i 303/4 KO. Sutorina













Herceg Novi, 12.08.2019

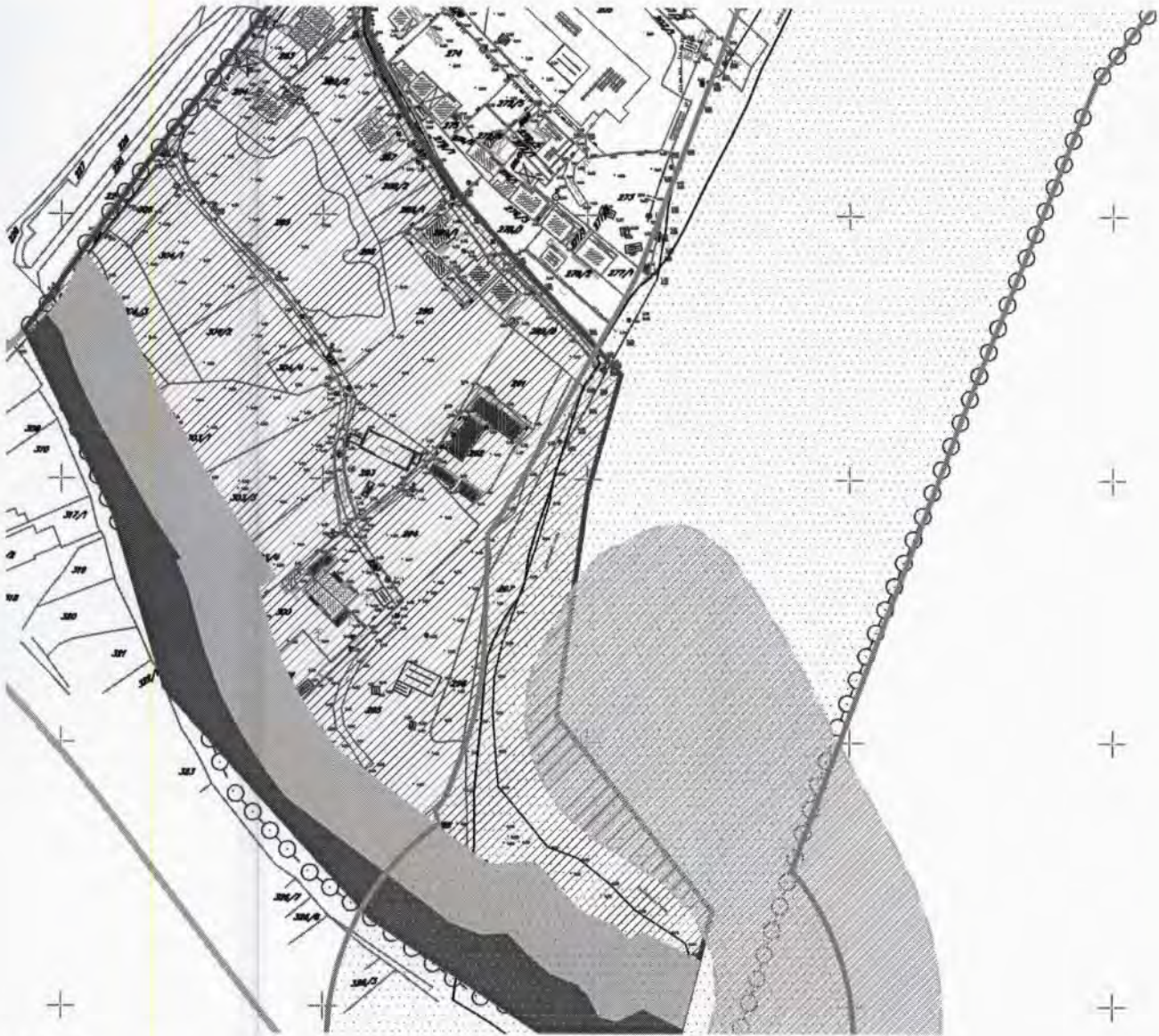
Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA

	TURIZAM
	CENTRALNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA STANOVANJE
	DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
	POVRŠINE ZA INDUSTRIJU
	SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
	ZELENILO
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
	RIJEKA SUTORINA
	MORSKA POVRŠINA



- UP 67

k.p. br. 303/1, 303/3 i 303/4 KO. Sutorina








Herceg Novi, 12.08.2019.

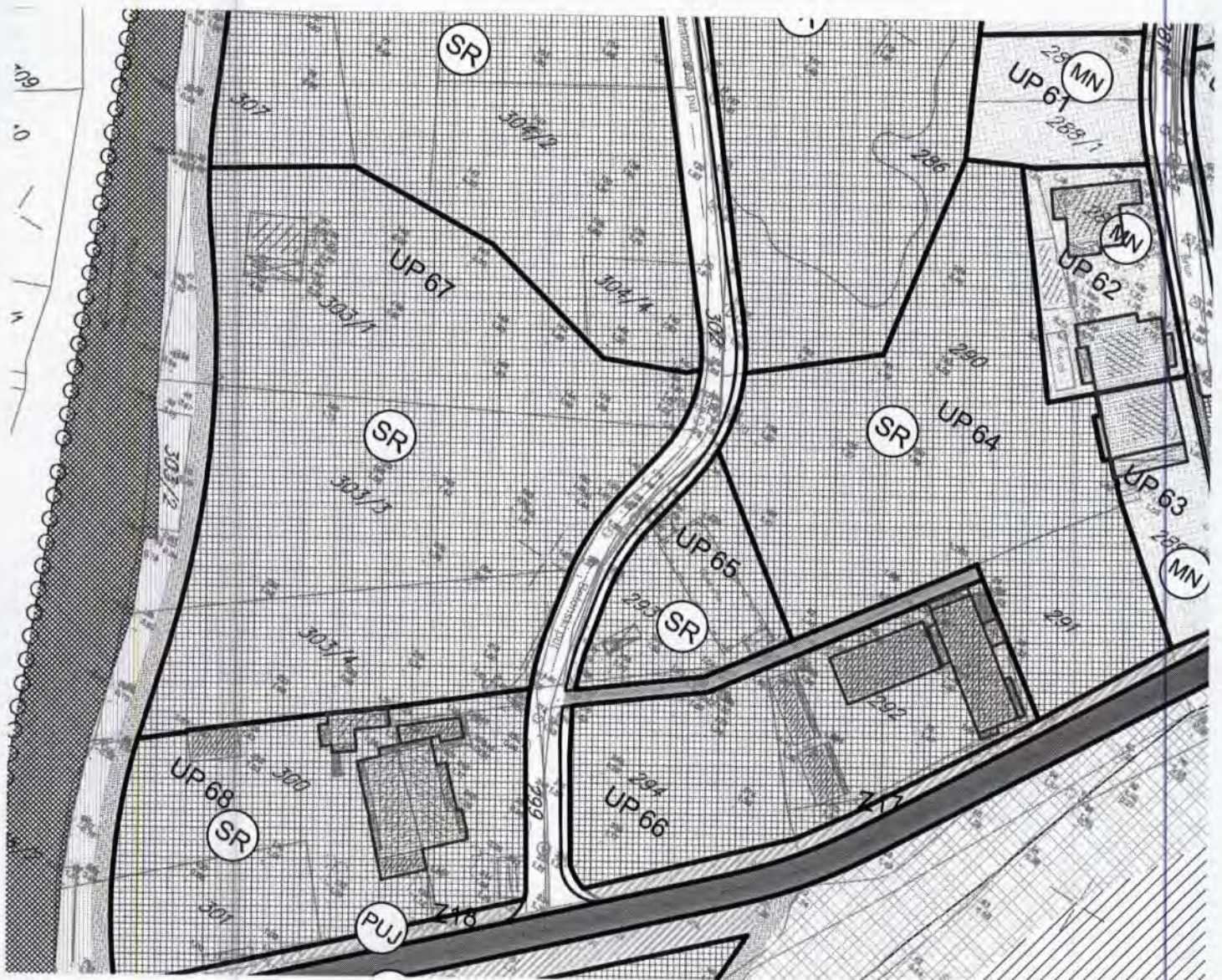
Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl.ing



SPECIFIČNE ZONE ZAŠTITE

-  **PLAVNE POVRŠINE**
plavne površine utvrđene na osnovu "plana spasavanja od poplava" 2014
-  **ZONA ZAŠTITE BLATNE PLAŽE**
Zabrana svih vrsta izgradnje
- pristaništa, mula, dokova, privezišta
- betonskih stubova i drugih konstrukcija prema uslovima Agencije za zaštitu prirode i životne sredine
- zabrana bova kojima se ogradije kupalište
-  **ZONA ZAŠTIĆENOG RIBOLOVNOG PODRUČJA**
Isključuje:
- ribolov
- uništavanje flore i faune
- eksploataciju peska i šljunka
- izgradnju objekata preko vode i na okolnom zemljištu
- druge aktivnosti koje mogu uticati na ekosistem zaštićenog područja
-  **OBALNO PODRUČJE**
Zabrana izgradnje objekata prema Zakonu o vodama u radijusu 25 m od ivice korita
-  **ZONA ZAŠTIĆENE VRSTE MORSKE TRAVE - *Posidonia oceanica***
* područje ucrtano odokativno- potrebna potvrda o granici prostiranja vrste
-  **KONCESIONO PODRUČJE**
Spisak koordinata graničnih tačaka planiranog područja eksploatacije blata sa morski
- | | | |
|---|------------|------------|
| 1 | 6542626.75 | 4700860.88 |
| 2 | 6542742.93 | 4700736.78 |
| 3 | 6542494.74 | 4700504.41 |
| 4 | 6542378.55 | 4700628.51 |



- UP 67
k.p. br. 303/1, 303/3 i 303/4 KO. Sutorina



Herceg Novi, 12.08.2019.

Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing



NAMJENA POVRŠINA

	TURISTIČKI OBJEKAT - HOTEL
	POVRŠINE ZA PRUŽANJE ISHRANE I PIĆA
	MJEŠOVITA NAMJENA
	SPORT I REKREACIJA
	ZELENILO JAVNE NAMJENE
	KOPNE VODNE POVRŠINE
	DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA - PLAŽE
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
	POVRŠINE MORA



- UP 67
k.p. br. 303/1, 303/3 i 303/4 KO. Sutorina



- 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

Herceg Novi, 12.08.2019.

Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.





- UP 67
k.p. br. 303/1, 303/3 i 303/4 KO. Sutorina



- 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
- - - - - GRADEVINSKA LINIJA - GL1
- 351○ KOORDINATE - GL1
- P+2 MAKSIMALNO DOZVOLJENA SPRATNOST

Herceg Novi, 12.08.2019.

Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



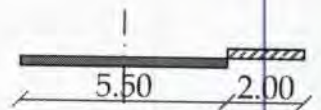


- UP 67
 k.p. br. 303/1, 303/3 i 303/4 KO. Sutorina



Herceg Novi, 12.08.2019.

B-B



Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl.ing





- UP 67
k.p. br. 303/1, 303/3 i 303/4 KO. Sutorina



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

Herceg Novi, 12.08.2019.

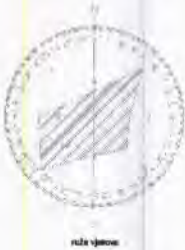
Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.





- UP 67
 k.p. br. 303/1, 303/3 i 303/4 KO. Sutorina







Herceg Novi, 12.08.2019.

Samostalna savjetnica III.

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA



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








- UP 67
k.p. br. 303/1, 303/3 i 303/4 KO. Suturina



ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE

-  PLANIRANA KOMUNIKACIONA KABLOVSKA KANALIZACIJA
-  POSTOJEĆA KOMUNIKACIONA KABLOVSKA KANALIZACIJA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

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

Herceg Novi, 12.08.2019.

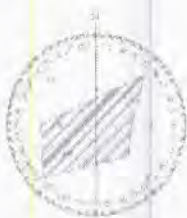
Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.





- UP 67
k.p. br. 303/1, 303/3 i 303/4 KO. Sutorina



naša vijest




Herceg Novi, 12.08.2019.

Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE (PUO)

-  ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
-  ZELENILO ZA TURIZAM (HOTELI)
-  SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Herceg Novi

Примљено:	28-08-2019				
Орган једин.	Клоупина	Услуга	Лични број	Прилога	Вриједност
	02-3-350-UPJ-850/2019-1/3				

Adresa: Njegoševa bb,
81250 Cetinje, Crna Gora
tel: +382 41 232 153
fax: +382 41 232 153
www.uzkd@t-com.me

Br:UP/I-05-392/2019-1

15. avgust. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi, akt broj broj UP/I-05-392/2019 za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na lokaciji UP 67 koja se sastoji od većeg dijela kat. parcela br. 303/3, 303/4, 303/1, KO Sutorina, u zahvatu DSL „Sektor 2 – Ušće Sutorine - Igalo“, opština Herceg Novi, 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 izgradnju objekta na lokaciji UP 67 koja se sastoji od većeg dijela kat. parcela br. 303/3, 303/4, 303/1, KO Sutorina, u zahvatu DSL „Sektor 2 – Ušće Sutorine - Igalo“, opština Herceg Novi

- Poštovati urbanističke parametre date urbanističko tehničkim uslovima odnosno važećim planskim dokumentom, uz napomenu da navedeno ne znači nužno primjenu maksimalnih vrijednosti. Poštovati smjernice za oblikovanje i materijalizaciju koje predstavljaju sastavni dio UTU;
- Uvažavajući činjenicu da je vizuelna izloženost predmetne lokacije veoma visoka, u arhitektonskom oblikovanju koristiti jednostavne i nenametljive forme kojim će se predmetni objekat uskladiti sa pejzažom, na način da se osnovna fizionomija i proporcije usklade sa principima naslijeđene arhitekture uz primjenu tradicionalnih proporcija, jednostavnih oblika;
- Arhitektonsko oblikovanje prilagoditi funkciji objekta. Predvidjeti savremenu interpretaciju tradicionalnih elemenata i njihovo prilagodjavanje savremenom izrazu; malterisane površine fasada moraju biti završno obrađene u bijeloj boji ili pastelnim bojama u svijetlom tonu;
- Eventualne podzide i potporne zidove planirati na način da završna obrada bude izvedena obziđivanjem lokalnim lomljenim kamenom, nakon čega je obavezno ozelenjivanje tog dijela parcele upotrebom autohtonog rastinja i zatečene vegetacije; pri tome obavezno voditi računa o potrebi očuvanja



prirodnih vodotokova; Ograde kao elemente arhitekture objekta i uređenje prostora između objekata pažljivo osmisliti;

- Potrebno je predvidjeti ozelenjavanje parcele uz korištenje autohtone vegetacije; posebno predvidjeti zelene tampon zonu u pojasu prema moru i rijeci Sutorina;
- 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.

O b r a z l o ž e n j e

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-392/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 67 koja se sastoji od većeg dijela kat. parcela br. 303/3, 303/4, 303/1, KO Sutorina, u zahvatu DSL „Sektor 2 – Ušće Sutorine - Igalo“, opština Herceg Novi, nakon uvida u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara i dostavljene UT uslove konstatujemo sljedeće:

Predmetna parcela predstavlja dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu Svjetske baštine UNESCO-a.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da na predmetnoj lokaciji trenutno ne postoji evidentiran objekat. Po namjeni površina predmetna parcela se nalazi u zoni SR - sporta i rekreacije. Na tim površinama moguće je planirati: sportske terene, bazene i plivališta, uređena i igrađena kupališta, trim staze, prateće objekte (svlačionice, toalete, tuševе...), ugostiteljske objekte, manje objekte za smještaj posjetilaca i sportista, objekte i sadržaje poslovnih, komercijalnih, uslužnih djelatnosti i slično. Maksimalna dozvoljena spratnost je P+2, ukupne visine 11 metara.

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

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

Mori/awp

Примљено: 29-08-2019					
Орган једини:	Служба:	Страна:	Телефон број:	Прилога:	Вриједност:
02-3-350-UPI-850/2019-1/A					

Broj:05-2715/19
 Herceg Novi, 29.08.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
 RAŠO VOJISLAV

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-2715/19 od 09.08.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na urbanističkoj parceli koja se sastoji **katastarskih parcela broj 303/1, 303/3 i 303/4 k.o. Sutorina**, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-850/2019 od 02.08.2019.god, konstatuje se:

- ✦ Za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm sa PEHD cjevovoda DN 50 mm;
- ✦ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa potrebnim fazonskim komadima i ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ✦ Priključnu PEHD cijev DN 25 mm 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 PEHD DN 25 mm i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✦ Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA), a alternativno mjesto priključenja većeg prečnika biće određeno u toku izgradnje objekta;
- ✦ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju DN 200 mm;
- ✦ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziono okno;
- ✦ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 7 % u zavisnosti od konfiguracije terena;
- ✦ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orjentaciono ucrtanim mjestima priključenjana na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

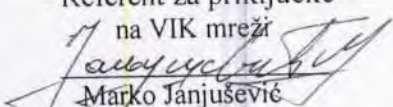
NAPOMENA:

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

Dostavljeno :

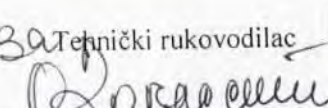
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži


 Marko Janjušević
 dipl.ing.građ.

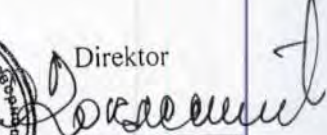


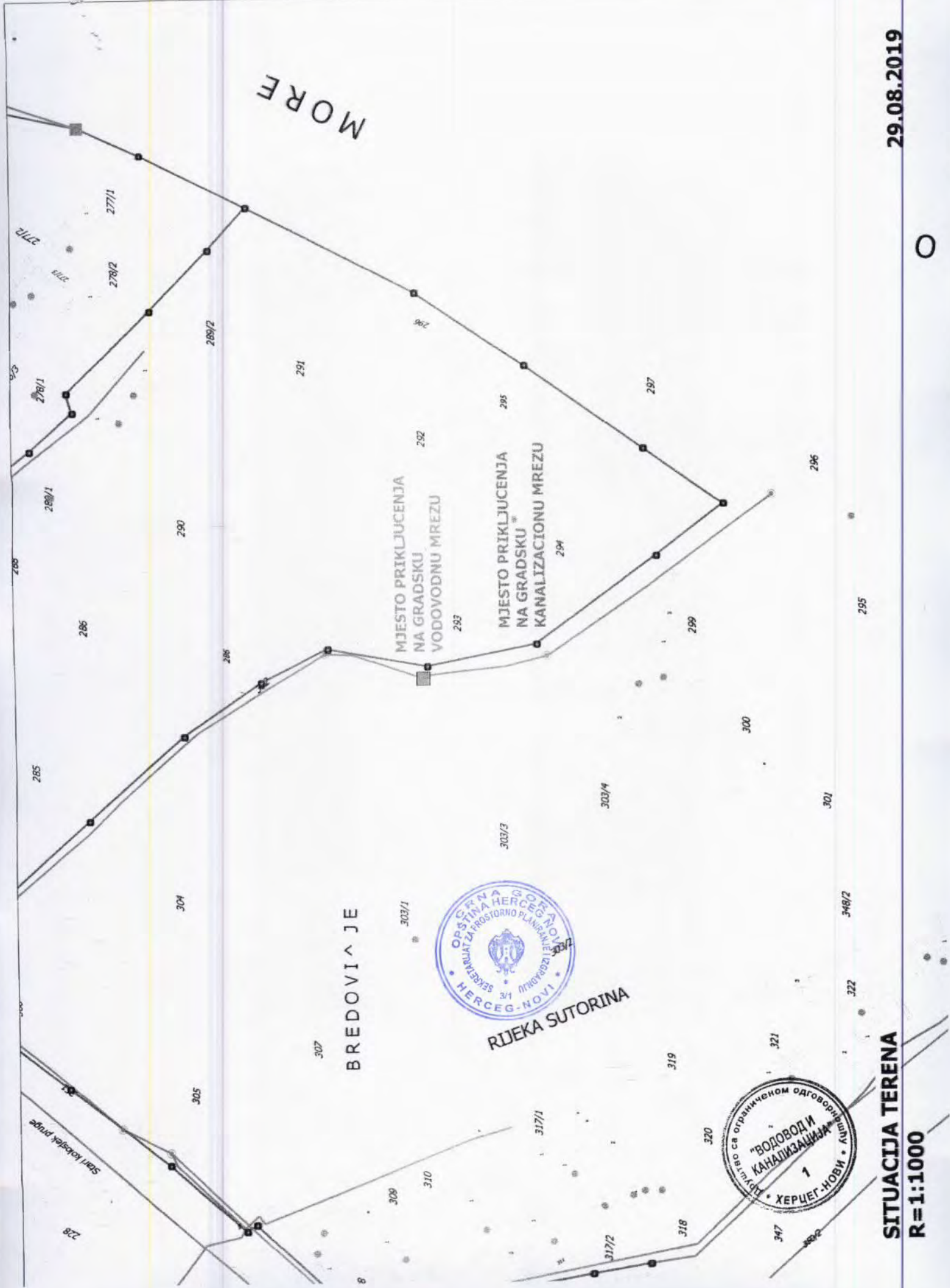
Za Tehnički rukovodilac


 Mića Stojanović
 dipl.ing.građ.



Direktor


 Olivera Doklešić
 dipl.ing.građ.



MORE

MJESTO PRIKLJUCENJA
NA GRADSKU
VODOVODNU MREZU

MJESTO PRIKLJUCENJA
NA GRADSKU
KANALIZACIONU MREZU

BREDOVI ^ JE



RJEKA SUTORINA



SITUACIJA TERENA

R=1:1000

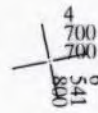
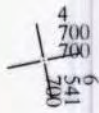
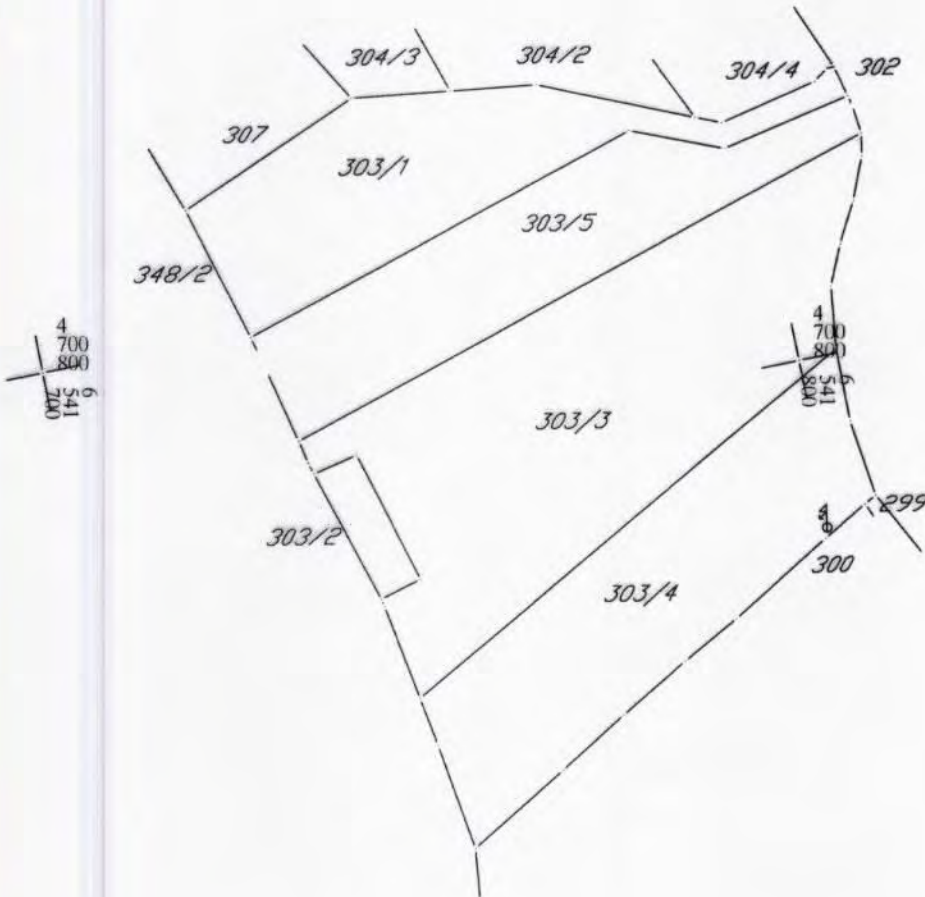
29.08.2019

O



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-13562/2019
Datum: 06.08.2019.
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 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 774 - PREPIS

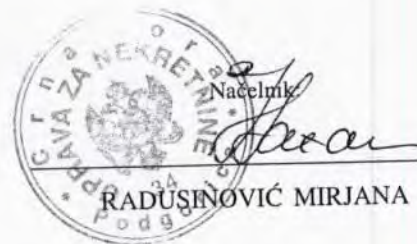
Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
303	4		6 19	25/02/2016	BRODOVIČJE	Trstik-močvara 1. klase KUPOVINA		1361	0.82
								1361	0.82

Ukupno

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0605966245017	MADŽAREVIĆ PERO MIRJANA NIKOLE LJUBIBRATIĆA 66A HERCEG NOVI Herceg Novi	Susvojina	1/3
1504970245016	RADOVIĆ PERO NATALIJA NARODNOG FRONTA BB MELJINE Herceg Novi	Susvojina	1/3
2509963245014	ROGANOVIĆ PERO ZORICA MANASTIRSKA 7 HERCEG NOVI Herceg Novi	Susvojina	1/3

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
303	4			1	Trstik-močvara 1. klase	20/07/2004	Morsko dobro

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Datum i vrijeme: 06.08.2019. 14:22:31



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-13561/2019
Datum: 06.08.2019.
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 izdaje se

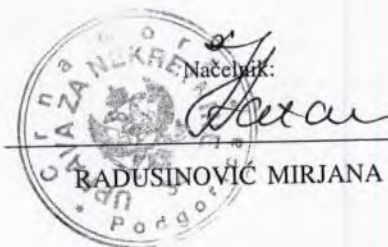
LIST NEPOKRETNOSTI 620 - PREPIS

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
303	3		6 19	28/02/2018	BRODNIČJE	Trstik-močvara 1. klase NASLJEDE		2149	1.29
								2149	1.29
Ukupno									

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1010955170023	RAŠO MOMČILO SLOBODAN SVETOZARA ŽIVOJINOVIĆA 35 IGALO Igalo	Susvojina	1/3
0709958170008	RAŠO MOMČILO VOJISLAV SVETOZARA ŽIVOJINOVIĆA 35 IGALO Igalo	Susvojina	1/3
2812963170000	RAŠO MOMČILO ZORAN SVETOZARA ŽIVOJINOVIĆA 36 IGALO Igalo	Susvojina	1/3

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
303	3			1	Trstik-močvara 1. klase	20/07/2004	Morsko dobro

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Datum i vrijeme: 06.08.2019. 14:22:18



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-13560/2019

Datum: 06.08.2019.

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 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 650 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
303	1		6 19	24/07/2017	BRDOVIČJE	Trstik-močvara 1. klase DIOBA		481	0.29
303	1		6 19	24/07/2017	BRDOVIČJE	Dvorište DIOBA		500	0.00
303	1	1	6 19	24/07/2017	BRDOVIČJE	Porodična stambena zgrada DIOBA		93	0.00
								1074	0.29

Ukupno

Podaci o vlasniku ili nosiocu			Prava	Obim prava
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto			
2712960500021	PERIŠIĆ OMER MARJAN SLOVENIJA SLOVENIJA		Svojina	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
303	1	1	Porodična stambena zgrada ODRŽAJ,POKLON	0	P 93	Svojina PERIŠIĆ OMER MARJAN SLOVENIJA SLOVENIJA 1/1 2712960500021
303	1	1	Stambeni prostor ODRŽAJ,POKLON	1	P 51	Svojina PERIŠIĆ OMER MARJAN SLOVENIJA SLOVENIJA 1/1 2712960500021

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
303	1			1	Trstik-močvara 1. klase	24/07/2017 10:11	Morsko dobro
303	1	1	1	2	Stambeni prostor	29/11/2012	Nema dozvolu
303	1	1		2	Porodična stambena zgrada	29/11/2012	Nema dozvolu

Datum i vrijeme: 06.08.2019. 14:22:05



PODGORICA

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Načelnik:

RADUŠINOVIĆ MIRJANA

