



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU TURISTIČKOG KOMPLEKSA

DUP:

Detaljni urbanistički plan »Kumbor«
(»Sl. list CG«, op. prop. br 36/13)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:

Dabinović Stefan

OBRADJIVAČ:

**SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE,
IZGRADNJU, KOMUNALNE DJELATNOSTI I
ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE OPŠTINE HERCEG NOVI**

**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 04.12.2015. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
Broj: **02-3-350-160/2015**
Herceg Novi, 04.12.2015. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju turističkog kompleksa, u zoni turizma, na lokaciji: urbanističke parcele UP12-UP22, koja se sastoji od dijela katastarskih parcela broj 12/1 i 12/4 sve K.O. Kumbor , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Kumbor« (»Sl. list CG«, op. prop. br.36/13).

PODNOŠILAC ZAHTEVA:

- Dabinović Stefan, kojeg zastupa Slobodan D. Popović iz Herceg Novog
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 09.03.2015. godine, pod br.: 02-3-350-160/2015.

PRAVNI OSNOV:

- Član 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 44/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), član 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br.07/15), Detaljni urbanistički plan "Kumbor" ("Sl. list CG", op. prop. br 36/13) I Tumačenje planskog dokumenta DUP-a Kumbor ("Sl. list CG", op. prop. br 36/13) broj: 05-93-11/15 od 23.11.2015 godine, Agencija za izgradnju i razvoj Herceg Novog

POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 12/1 i 12/4 sve k.o. Kumbor od 28.10.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
 - Prepis lista nepokretnosti br.255 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-10158/2015 od 27.10.2015. godine, kojim se dokazuje da je Dabinović Stefan isključivi vlasnik katastarskih parcela broj 12/1 i 12/4 sve k.o. Kumbor, ukupne površine 7830 m², katastarski evidentirane kao šume 2. klase, bez tereta i ograničenja.
 - Notarski ovjereno Punomoćje kojim Dabinović Stefan i Dabinović Naila ovlašćuju Popović D. Slobodana iz Herceg Novog, da ih zastupa pred svim pravosudnim, državnim i ostalim organima u Crnoj Gori, uključujući i poslove i radnje koji se odnose na pokretnu i nepokretnu imovinu.
- **Planska dokumentacija:**
 - Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Kumbor« (»Sl. list CG«, op. prop.br.36/13).

- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.6: "Postojeća namjena površina", na predmetnim parcelama postoji prirodna vegetacija.
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.8: "Plan namjene površina" predmetne parcele se nalazi u **zoni turizma,lokacija T2-II.**

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3a: seizmički rizik i seizmička nestabilnost, predmetna parcela se nalazi u **zoni seizmičke stabilnosti.**
- Uvidom u kartu 3b: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. IV** za koju važi:
 - litološki opis: vezane poluvezane i nevezane naslage
 - nagib terena: 30° za vezane stijene, 20°-25°za poluvezane stijene, do 10° za nevezane stijene
 - dubina do vode: 0-4,0m i više od 4,0m
 - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
 - nosivost terena: 7-20 N/cm² i 20 N/cm²
 - seizmičnost: IX (MCS)
 - temperatura: srednja godišnja 18,1 C
min. srednja mjesečna 8-9 C
max. srednja mjesečna 24-25 C
 - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm
 - intenzitet i učestalost vjetrova : bura, jugo, sjeverozapadni vjetar i maestral

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Lokacija obuhvata urbanističke parcele UP12, UP13, UP14, UP15, UP16, UP17, UP18, UP19, UP20, UP21 i UP22 čija ukupna površina urbanističkih parcela iznosi **P= 6354 m2**, koje se sastoje iz najvećih dijelova k.p. br. 12/1 I 12/4 k.o. Kumbor.
- Prema prilogu: Plan parcelacije. **UP12-UP22** su definisane koordinatnim tačkama.
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu kojim** će se precizno odrediti granice urbanističkih parcela.

Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele:

UP 12 (T2-II)

P = 1149 m2

BRGP=1378 m2

1. $y = 6547976.4152$ $x = 4700370.4098$
2. $y = 6548001.1709$ $x = 4700338.8317$
3. $y = 6548005.3513$ $x = 4700335.2260$
4. $y = 6548007.5198$ $x = 4700333.9319$
5. $y = 6548009.8728$ $x = 4700332.2143$
6. $y = 6548011.9812$ $x = 4700330.2040$
7. $y = 6548021.3714$ $x = 4700319.9962$
8. $y = 6548042.7189$ $x = 4700339.5850$
9. $y = 6548047.5209$ $x = 4700344.0120$
10. $y = 6548065.0552$ $x = 4700360.2146$
11. $y = 6548057.4430$ $x = 4700364.7608$
12. $y = 6548048.1352$ $x = 4700368.7409$

Gradevinska linija

- I $y = 6548007.1629$ $x = 4700338.3959$
- II $y = 6548020.8108$ $x = 4700323.5597$
- III $y = 6548058.6068$ $x = 4700358.4036$
- IV $y = 6548047.2499$ $x = 4700363.7519$

UP 13 (T2-II)

P = 438 m²

BRGP (depadanse) = 525 m², BRGP (vile) = 350 m²

1. $y = 6548068.9684$ $x = 4700357.3286$
2. $y = 6548078.3575$ $x = 4700349.903$
3. $y = 6548061.7777$ $x = 4700331.3035$
9. $y = 6548047.5209$ $x = 4700344.0120$
10. $y = 6548065.0552$ $x = 4700360.2146$

Građevinska linija

- I $y = 6548051.1983$ $x = 4700343.4132$
- II $y = 6548063.1085$ $x = 4700332.7964$

UP 14 (T2-II)

P = 435 m²

BRGP (depadanse) = 522 m², BRGP (vile) = 348 m²

1. $y = 6548088.5002$ $x = 4700342.3239$
2. $y = 6548078.3575$ $x = 4700349.903$
3. $y = 6548061.7777$ $x = 4700331.3035$
4. $y = 6548074.4677$ $x = 4700319.9914$
5. $y = 6548092.1090$ $x = 4700339.7818$

Građevinska linija

- I $y = 6548075.7986$ $x = 4700321.4844$
- II $y = 6548063.1085$ $x = 4700332.7964$

UP 15 (T2-II)

P = 546 m²

BRGP (depadanse) = 655 m², BRGP (vile) = 436 m²

1. $y = 6548055.2542$ $x = 4700328.4110$
2. $y = 6548034.7696$ $x = 4700305.4314$
7. $y = 6548021.3714$ $x = 4700319.9962$
8. $y = 6548042.7189$ $x = 4700339.5850$

Građevinska linija

- I $y = 6548036.1070$ $x = 4700306.9316$
- II $y = 6548024.8729$ $x = 4700319.1439$

UP 16 (T2-II)

P = 562 m²

BRGP (depadanse) = 674 m², BRGP (vile) = 449 m²

1. $y = 6548055.2542$ $x = 4700328.4110$
2. $y = 6548034.7696$ $x = 4700305.4314$
3. $y = 6548046.8459$ $x = 4700292.3037$
4. $y = 6548068.5039$ $x = 4700316.6001$

Građevinska linija

- I $y = 6548036.1070$ $x = 4700306.9316$
- II $y = 6548048.1832$ $x = 4700293.8040$

UP 17 (T2-II)

P = 434 m²

BRGP (depadanse) = 520 m², BRGP (vile) = 347 m²

1. $y = 6548100.8053$ $x = 4700333.9689$
2. $y = 6548105.4789$ $x = 4700331.0195$
3. $y = 6548086.2247$ $x = 4700309.5112$
4. $y = 6548074.4677$ $x = 4700319.9914$
5. $y = 6548092.1090$ $x = 4700339.7818$

Građevinska linija

- I $y = 6548075.7986$ $x = 4700321.4844$
- II $y = 6548087.5556$ $x = 4700311.0041$

UP 18 (T2-II)

P = 454 m²

BRGP (depadanse) = 544 m², BRGP (vile) = 363 m²

1. $y = 6548109.1292$ $x = 4700328.7973$
2. $y = 6548105.4789$ $x = 4700331.0195$

3. $y = 6548086.2247 x = 4700309.5112$
 4. $y = 6548097.4219 x = 4700299.5300$
 5. $y = 6548118.6376 x = 4700323.3303$

Gradevinska linija

- I $y = 6548098.7527 x = 4700301.0230$
 II $y = 6548075.7986 x = 4700321.4844$

UP 19 (T2-II)

P = 558 m2

BRGP (depadanse) = 669 m2, BRGP (vile) = 446 m2

1. $y = 6548057.2300 x = 4700283.0956$
 2. $y = 6548053.2421 x = 4700285.3504$
 3. $y = 6548046.8459 x = 4700292.3037$
 4. $y = 6548068.5039 x = 4700316.6001$
 5. $y = 6548081.1939 x = 4700305.2881$
 6. $y = 6548060.8661 x = 4700282.4838$

Gradevinska linija

- I $y = 6548056.2003 x = 4700285.0889$
 II $y = 6548048.1832 x = 4700293.8040$

UP 20 (T2-II)

P = 553 m2

BRGP (depadanse) = 663 m2, BRGP (vile) = 442 m2

2. $y = 6548088.8051 x = 4700278.9561$
 3. $y = 6548097.0895 x = 4700283.5813$
 4. $y = 6548095.1305 x = 4700292.8649$
 5. $y = 6548081.1939 x = 4700305.2881$
 6. $y = 6548060.8661 x = 4700282.4838$

Gradevinska linija

- I $y = 6548056.2003 x = 4700285.0889$
 II $y = 6548089.0557 x = 4700280.9404$

UP 21 (T2-II)

P = 605 m2

BRGP (depadanse) = 726 m2, BRGP (vile) = 484 m2

1. $y = 6548102.4426 x = 4700279.7799$
 2. $y = 6548104.1605 x = 4700288.9088$
 3. $y = 6548099.5583 x = 4700297.5921$
 4. $y = 6548097.4219 x = 4700299.5300$
 5. $y = 6548118.6376 x = 4700323.3303$
 6. $y = 6548122.0706 x = 4700321.4666$
 7. $y = 6548132.9026 x = 4700315.9512$
 8. $y = 6548103.1634 x = 4700279.1967$

Gradevinska linija

- I $y = 6548098.7527 x = 4700301.0230$
 II $y = 6548109.3333 x = 4700291.5914$

UP 22 (T2-II)

P = 620 m2

BRGP (depadanse) = 744 m2, BRGP (vile) = 496 m2

1. $y = 6548102.4426 x = 4700279.7799$
 2. $y = 6548098.4494 x = 4700275.2803$
 3. $y = 6548087.9908 x = 4700272.5073$
 5. $y = 6548058.5930 x = 4700276.2192$
 6. $y = 6548054.2861 x = 4700277.5186$
 9. $y = 6548052.0607 x = 4700275.6227$
 4. $y = 6548077.7343 x = 4700247.7277$
 8. $y = 6548103.1634 x = 4700279.1967$

Gradevinska linija

- I $y = 6548058.3428 x = 4700273.2270$
 II $y = 6548091.1250 x = 4700269.0878$

- ***G.L.** - **Građevinska linija** precizirana je grafički na Prilogu br. 9 Planu parcelacije, regulacije.
- ***R.L.** - **Regulaciona linija** precizirana je grafički na Prilogu br. 9 Planu parcelacije, regulacije.
- Udaljenost objekata od regulacione linije i granica susjednih parcela je prikazana na grafičkom prilogu br. 9 – Plan parcelacije i regulacije.
- **Max. dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta:** utvrditi je poštujući prirodnu morfologiju i nagib terena u ZONI predviđenoj za gradnju, koji je naznačen u geodetskoj situaciji za predmetnu parcelu, vodeći računa o koti nivelete potoječeg puta, a poštujući definicije podzemnih i nadzemnih etaža;

* G.L.- je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).
Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi (građevinska linija najisturenijeg dijela objekta).

* R.L.- je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata) .

3. USLOVI ZA OBJEKAT NAMJENA POVRŠINA, MAKSIMALNI KAPACITET, HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARIT

- U okviru lokacije planira se izgradnja turističkih objekata u okviru kojih se pružaju usluge smještaja, pripremanja i usluživanja hrane i pića. Usluge smještaja se pružaju u osnovnom objektu (UP12) sa centralnom recepcijom i turističkim vilama – u formi dvojnih objekata ili objekata u nizu (UP13-UP22).
- Dvije navedene cjeline (osnovni objekat i "vile"/depadanse) treba da budu prostorno samostalne, a funkcionalno povezane cjeline.
- Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%. Udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u "vilama" ili depadansima.
- Izgradnja objekta se može realizovati u fazama, s tim da svaka faza treba da ima potpunu funkcionalnost i neophodan broj parking mjesta.
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
 - osnovni objekat 1.2
 - depadanse 1.2
 - turističke vile 0.8

- **Maksimalna izgrađenost lokacije:** 7624 m²

- **Maksimalni indeks pokrivenosti na pojedinačnim UP:** 0.4

* **Indeks zauzetosti (pokrivenosti) zemljišta** je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka , zone) izražene istim mjernim jedinicama (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

* **Indeks izgrađenosti** je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku , zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

* **Obračun površina i zapremina** objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG”, br. 47/13), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.

- **Maksimalna spratnost objekata:**

- osnovni objekat – četiri nadzemne etaže
- depadanse – četiri nadzemne etaže
- „vile” – S+P+1
- broj podrumskih etaža je neograničen, suteran i podrumске etaže ne ulaze u obračun BRGP ukoliko su namjenjeni smještaju tehničkih prostorija i garažiranju vozila, a prenamjena garaža u druge sadržaje nije dozvoljena

- **Broj ležaja:**

- Osnovni objekat – 20
- Turističke vile – 50

- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):

- za spratnost **P:** **4,00 m;**
- za spratnost **P+Pk :** **5,50m;**

- za spratnost P+1 : 8,00 m;
- za spratnost P+1+Pk : 9,50m;
- za spratnost P+2: 12,00m;
- za spratnost P+2+Pk: 13,50m;

- Depadans je građevinski samostalni dio hotela, u kojem se pružaju usluge smještaja u smještajnim jedinicama. Usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića, kao i druge ugostiteljske usluge, po pravilu, pružaju u osnovnom objektu. „Vila“ je luksuzna kuća, visokih prostornih standarda, koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom.
- U osnovnom objektu hotela i depadansima se usluge smještaja pružaju se u smještajnim jedinicama koje su u pravilu sobe ili hotelski apartmani, s tim da površina predviđena za hotelske apartmane ne prelazi 15% smještajnih kapaciteta objekta.
- Objekte na nagnutim terenima planirati kao prekinuti niz objekata terasastog tipa uklopljenih u bogatu vegetaciju, sa smještajnim jedinicama koje se terasasto spuštaju prema centralnim sadržajima i prostorima. Najmanje 40% površine svake parcele treba da bude uređeno ili prirodno zelenilo. Elementi urbane strukture kao što su : pjacete, pasaži, pješačke komunikacije, galerije, tremovi-odrine i slično, treba da budu sastavni dijelovi koncepta budućeg prostora. Formiranjem prijatnih ambijenata unutar kompleksa potrebno je ostvariti prostorno i funkcionalno integrisanu cjelinu i stvoriti kvalitetne i prepoznatljive prostore.
- Preporučuje se da se objekti na strmim terenima postavljaju tako da objekat na nižoj lokaciji u horizontalnoj projekciji prekriva 1/3 objekta na višoj lokaciji s kojom graniči. Sljeme objekta na nižoj lokaciji ne smije prelaziti visinu parapeta posljednje etaže objekta na višoj susjednoj lokaciji.
- Suterenom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...).Objekat može imati jedan ili dva suterena, zavisno od nagiba terena na kojem se objekat gradi. Na terenu nagiba >20.5°, dozvoljena je gradnja dva suterena.
- Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod podaprizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,4m.
- Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 1,50 m, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 1,50 m potkrovlje ne može imati oznaku „ PK“ , već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP. Tavan je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.

4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

•Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:

- **Fundiranje:** temeljenje objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački 1.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.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima .

•Materijali obrade:

- **Krov objekta:** Krovovi mogu biti ravni, kosi, dvovodi i složeni nagiba između 21° i 30°. Ravni krovovi se ozelenjavaju ili se koriste Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani

objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna raven mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Potkrovlja treba graditi na tradicionalnim principima. Stambena potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima ili krovnim prozorima tipa: viđenica, lukijerna ili ležeći. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi» jednovodnih, dvovodnih i rovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°.

- **Krovni pokrivač** - kupa kanalice ili mediteran crijep ;
 - **Istak vijenca objekta** –od 0,20 m – 0,30 m (od ravni pročeljih zidova objekta);
 - **Krovni prepust na zabatu**: max. 0,20 m
 - **Oluci** - horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima
 - **Spoljni zidovi**: malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom”, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog) . Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama;
Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
 - **Spoljna stolarija**: drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije. Grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima
 - **Balkonska ograda** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih” stubića-balustrada) itd., min. visine 110 cm (prema tehničkim propisima) .
- **Arhitektonsko oblikovanje:**
 - Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

5. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**
 - Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 2,00m. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.
 - Parcela je ograđena zidanom kamenom ili živom ogradom ili kombinacijom zidane kamene ograde, v = 40 – 60 cm i željezne (kovane) ograde, v = 90 – 110 cm. Maksimalna visina ograde iznosi 150 cm. Terasa su ograđene zidanom kamenom ogradom, a preporučuje se natkrivanje terasa pergolama. Metalne, drvene i žičane ograde, kao ni montažne ograde od prefabrikovanog betona nisu dozvoljene. Ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije. Ograda se postavlja po graničnoj liniji parcele i to uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Zelene-žive ograde prema susjednim parcelama sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu. Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.
- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:** Zelenilo turističkih naselja/ ZTN
 - Planirana izgradnja novih turističko-ugostiteljskih objekata nužno utiče i na funkciju i estetski izgled zelenih površina koje ih okružuju. Slobodne površine ovih objekata treba

riješavati tako što će se u ambijent uređenog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni rekreaciji (pasivnoj i aktivnoj), zabavi i druženju. Za ozelenjavanje je potrebno koristiti visokodekorativne biljne vrste. Planirati grupacije, masive, travnjake gdje god je to moguće. Posebnu pažnju obratiti na uređenje stepeništa, prolaza. Planirati izgradnju pergola i kolonada koje moraju biti usklađene sa materijalima korištenim za izgradnju objekata. Na manjim površinama uz manje ugostiteljsko-turističke objekte, gdje nema prostora za izgradnju kvalitetne zelene površine, planirati izgradnju ili postavljanje žardinjera sa odgovarajućim biljnim materijalom. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako postojeće zdravo i dekorativno stablo. Takođe, projekti pejzažne arhitekture treba da budu u duhu mediteranskih vrtova sa odrinama i pižulima, sa korišćenjem autohtonim biljnih vrsta i odomaćenih alohtonih vrsta.

• **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

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

6. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

• **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, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

• **Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:**

- Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

• **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**

- a) **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) i pratećim propisima. Za porodične stambene zgrade nije potrebno revidovati Elaborat. ;
- b) **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.

- c) **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;
- d) **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata (za porodične stambene objekte nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu);
- e) **Obezbeđenja nesmetanog pristupa objektu i kretanja u okviru uređenja terena za lica smanjene pokretljivosti** u skladu sa čl. 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08 i 40/10) i pratećim propisima (odnosi se na stambene i stambeno-poslovne objekte sa 10 i više stambenih jedinica);
- f) 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. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

7. INFRASTRUKTURA:

- **Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):**

- Kolski pristup predmetnom objektu obezbjediti priključenjem na saobraćajnicu sekundarne mreže čija je osovina definisana koordinatama tačaka koje se date na graf. prilogu . list 11 – Plan saobraćaja
- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafičkim prilogima ovih uslova.
- Garažiranje automobila se ostvaruje u okviru objekata, a parkiranje u okviru slobodnih površina lokacije i to, 5 mjesta / 100 m² površine.
- Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svjetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.
- Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11“). Dimenzije parking mjesta su 2.50 x 5.00m.
- Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.
- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urb. parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

- **Elektroinstalacije:**

- 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 DUP-om planiranih vodova

- **Telekomunikacione instalacije :**

- Ekelektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovi za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova

- **Hidrotehničke instalacije :**

- 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 JP "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.

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

8. ENERGETSKA EFIKASNOST:

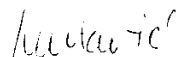
- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
- Pобољшanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili 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.

9. OSTALI USLOVI:

- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekata uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG”, br. 23/14)**, ovim uslovima , uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
- Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi **Idejnog projekta** , odnosno **Glavnog projekta** sa izvještajem o izvršenoj reviziji , izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
- Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86, 87,88 i 89 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl.list CG”, br. 30/14)**. Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu lokaciju izdato Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, tada tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara** (shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG", broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i pratećim propisima, **Reviziju (ocjenu) na fazu zaštite na radu** shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu ("Sl. list RCG", broj 34/14), kao i **Elaborat geoloških istraživanja**, (ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/11)).
- Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93 i 94 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: grafički prilozi izvoda iz DUP-a, zatim Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, Saobraćajni uslovi izdati od strane ovog Sekretarijata i Tumačenje planskog dokumenta DUP-a Kumbor ("Sl. list CG", op. prop. br 36/13) od strane obrađivača pomenutog plana, Agencije za izgradnju i razvoj Herceg Novog
- Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;

SAMOSTALNI SAVJETNIK:


Milica Marić, dipl.ing.arh.

RUKOVODILAC ODJELJENJA


Vladimir Gardašević dipl. ing.gradj.

DOSTAVITI:

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.

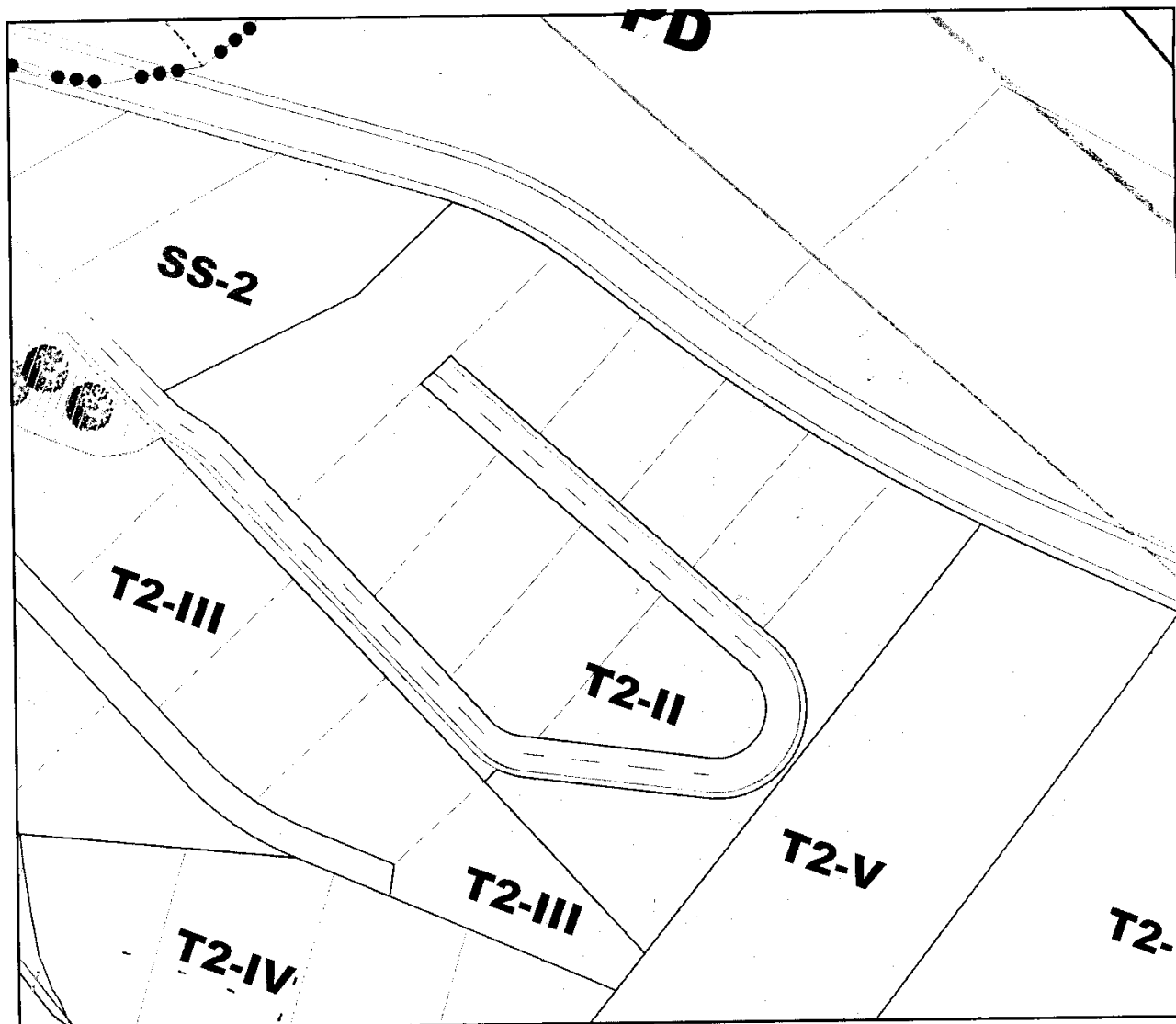
SEKRETAR


arh. Mladen Kadić dipl. ing.

Graficki prilog: Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“
(„Sl. list CG opštinski propisi“ br.36/13)

List broj 8 - PLAN NAMJENA POVRŠINA,

R 1:1000



□ kat. parcele 12/1 i 12/4 K.O.Kumbor

TURIZAM

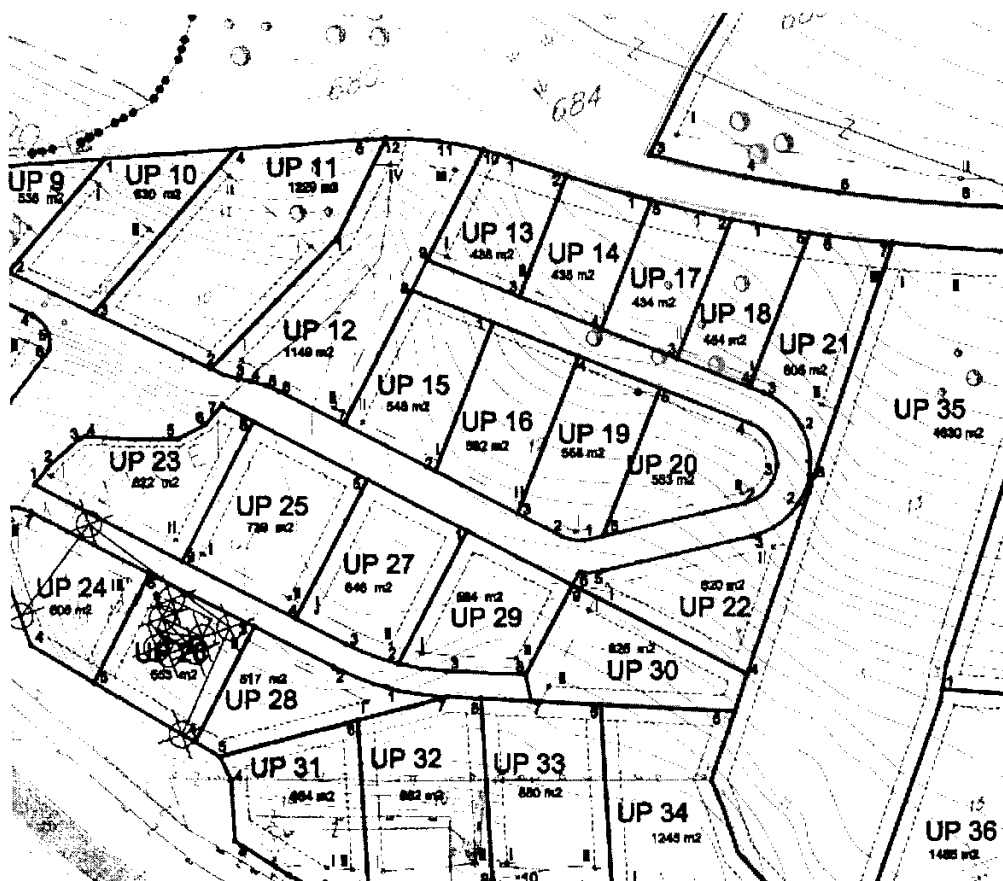
T2 turistička naselja

U Herceg - Novom, 04.12.2015. godine

Samostalni savjetnik

Milica Marić
Milica Marić, dipl.ing.arh.

Grafički prilog: Detaljni urbanistički plan „Kumbor“
 („Sl. list CG-op.prop.“ br. 36/13)
 List broj 09 – Plan parcelacije i regulacije



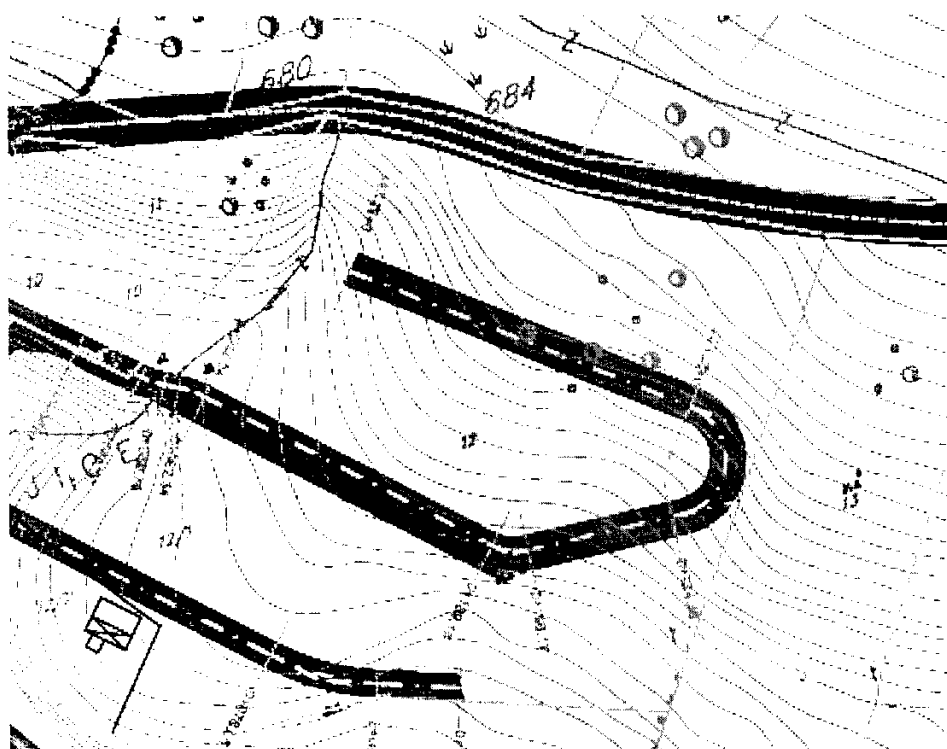
	zona z1
	zona z2
	zona z3
	zona z4
	zone zahvata za koji je predviđena izrada konkurnog rješenja
	granica urbanističke parcele
	oznaka urbanističke parcele
	površina urbanističke parcele
	granične tačke urbanističke parcele
	granične tačke zone zahvata za koji se predviđa izrada konkurnog rješenja i urbanističkih parcela unutar zahvata (X, Y, Z)
	građevinske linije
	granične tačke građevinske linije

Herceg Novi, 04.12.2015.

Samostalni savjetnik:

 Milica Marić, dipl.ing.arh.

Grafički prilog: Detaljni urbanistički plan „Kumbor“
(„Sl. list CG-op.prop.“ br. 36/13)
List broj 11 – Saobraćajno rješenje- plan regulacije



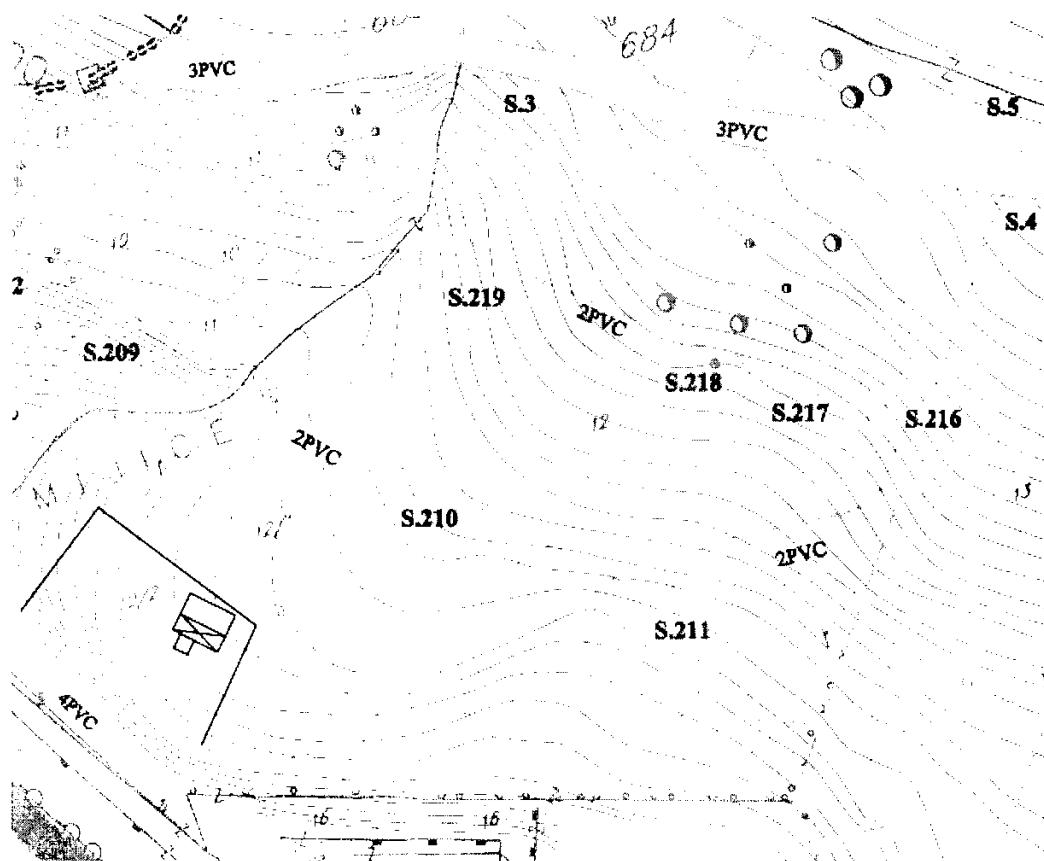
Legenda

- granica plana
- granica zone Morskog dobra za koju smjernice izdaje JP Morsko dobro
- kolisko-pješačka površine
- ivičnjak

Herceg Novi, 04.12.2015.

Samostalni savjetnik:
Milica Marić
Milica Marić, dipl.ing.arh.

Grafički prilog: Detaljni urbanistički plan „Kumbor“
(„Sl. list CG-op.prop.“ br. 36/13)
List broj 16 – Telekomunikacije- planirano stanje



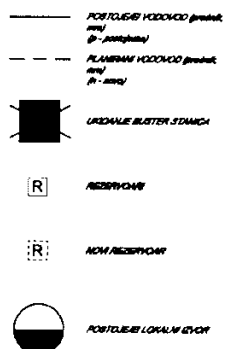
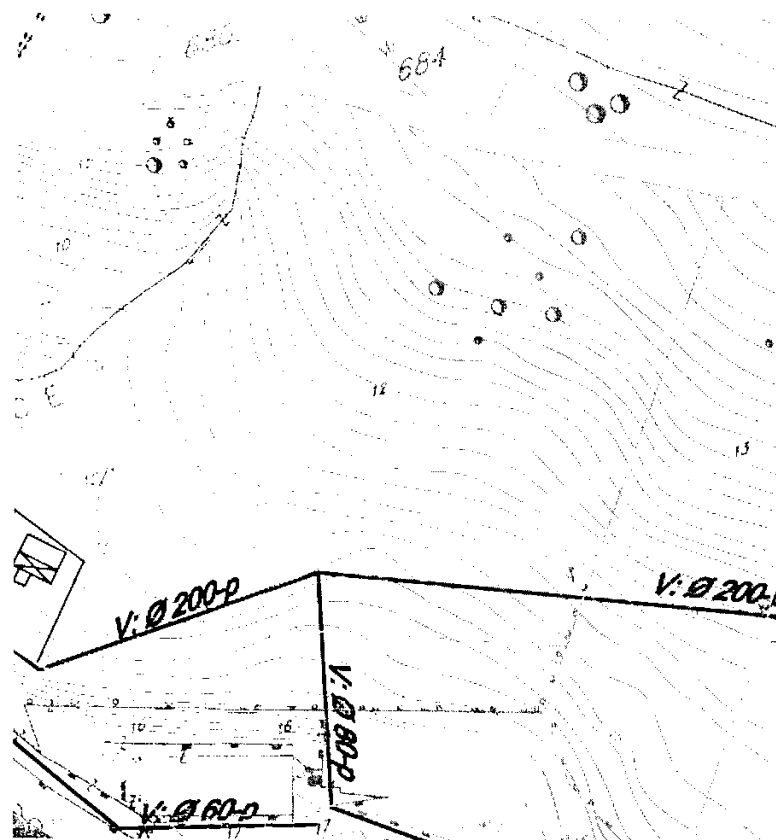
- | | |
|----------------|----------------------------------------------|
| | PLANIRANI TK ČVOR - RBS KUMBOR 2 |
| | PLANIRANO TK OKNO |
| | PLANIRANA TK PODZEMNI VOD |
| S.1...446 | OZNAKA PLANIRANOG TK OKNA-ŠAHTA |
| B(6,4,3,2) PVC | BROJ PVC CIJEVI U PLANIRANOJ TK KANALIZACIJI |

Herceg Novi, 04.12.2015.

Samostalni savjetnik:
Milica Marić
Milica Marić, dipl.ing.arh.

Broj: 02-3-350-160/2015

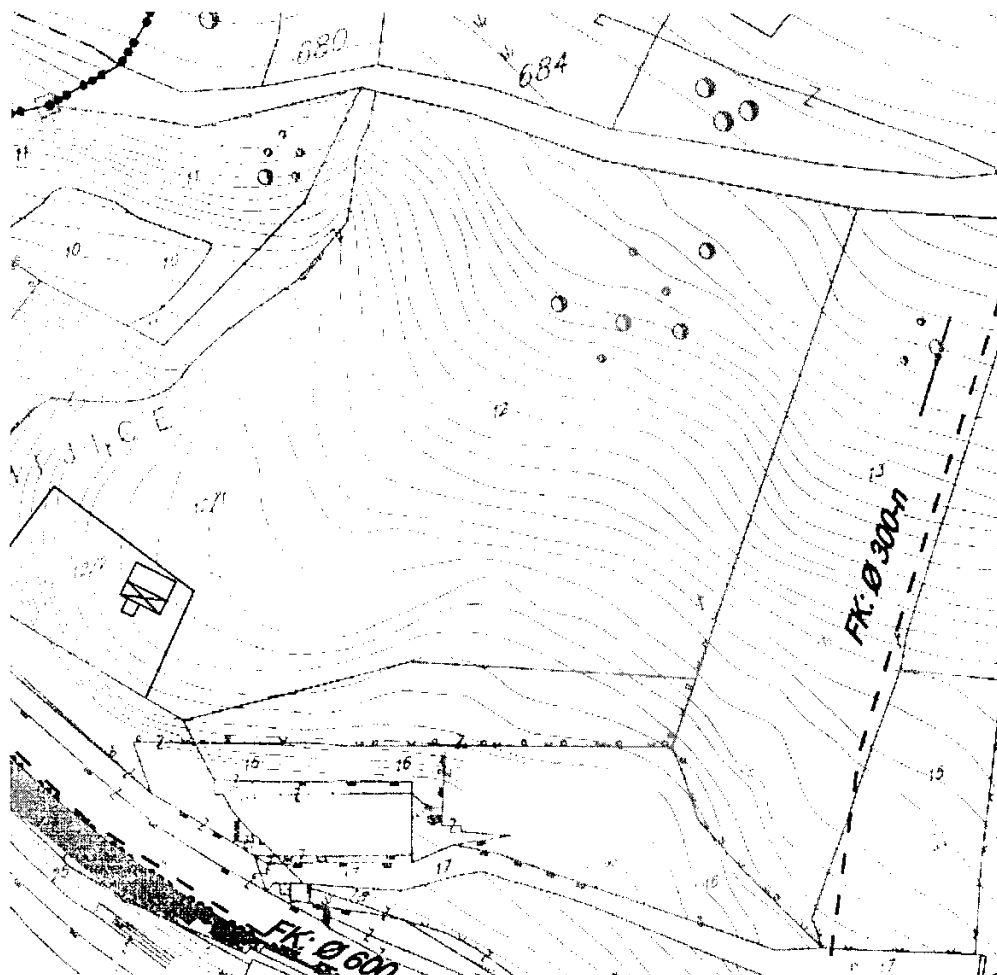
Grafički prilog: Detaljni urbanistički plan „Kumbor“
(„Sl. list CG-op.prop.“ br. 36/13)
List broj 21 – Snabdijevanje vodom- planirano stanje



Herceg Novi, 04.12.2015.

Samostalni savjetnik:
Milica Marić
Milica Marić, dipl.ing.arh.

Grafički prilog: Detaljni urbanistički plan „Kumbor“
(„Sl. list CG-op.prop.“ br. 36/13)
List broj 22 – Fekalna kanalizacija- planirano stanje



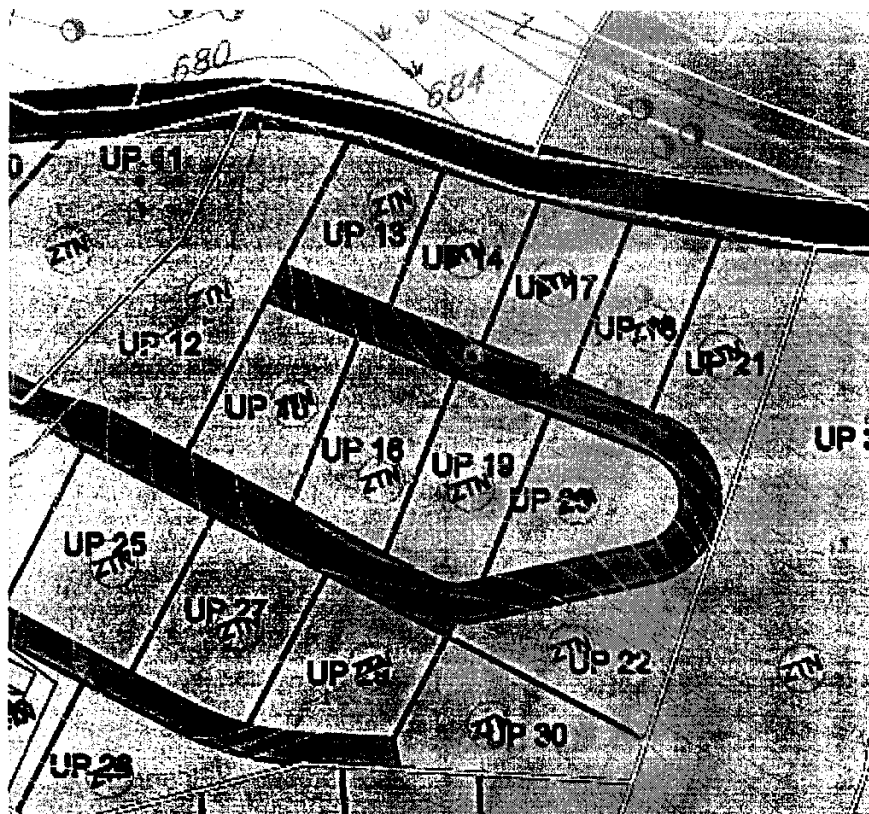
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJE (prečnik, mm)
(n - novo)
- FEKALNA KANALIZACIJA (prečnik, mm)
(p - postojeće)
- PODMORSKI ISPUST
- SMJER ODVOJENJA

Herceg Novi, 04.12.2015.

Samostalni savjetnik:
Milica Marić
Milica Marić, dipl.ing.arh.

Broj: 02-3-350-160/2015

Grafički prilog: Detaljni urbanistički plan „Kumbor“
(„Sl. list CG-op.prop.“ br. 36/13)
List broj 25 – Pejzažna arhitektura - planirano stanje



Herceg Novi, 04.12.2015.



milica marić i dr.

Samostalni savjetnik:
Milica Marić
Milica Marić, dipl.ing.arh.

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-231-349/2015
Herceg Novi, 01.12.2015. godine

Projekat: 02.12.2015			
Opština:	Spot:	Adresa:	Opis:
02-3-350-160/2015-1/5			
ulica			

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi rješavajući po zahtjevu Odjeljenja za izgradnju objekata i uređenje prostora, u okviru procedure izdavanja urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog kompleksa investitora Dabinović Stefana iz Herceg Novog, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), člana 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list CG“ - opštinski propisi, broj 07/15), člana 8. stav 10. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG“ - opštinski propisi, broj 07/09, 35/09), te uvida u DUP „Kumbor“ („Sl. list CG - opštinski propisi“ 36/13), izdaje

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog kompleksa sa centralnim objektom, depadansima i vilama, koji se nalazi u zoni T2-II turističkog sadržaja na katastarskoj parceli 12/1 i 12/4 k.o. Kumbor u Kumboru

OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

Postojeće stanje

Kolski i pješački prilaz do katastarskih parcela 12/1 i 12/4 k.o. Kumbor sa južne strane obezbjeđen je sa Jadranske magistrale - zemljište označeno kao katastarska parcela 675/2 k.o. Kumbor. Na osnovu člana 16. i 61. Zakona o putevima („Sl. list CG“ 42/04, 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11) za izdavanje saobraćajno tehničkih uslova za projektovanje priključka na državni put i saglasnost na izrađenu tehničku dokumentaciju nadležano je Ministarstvo saobraćaja i pomorstva - Direkcija za saobraćaj.

Kolski i pješački prilaz urbanističkoj parceli sa sjeverne strane omogućen je sa nekategorisanog puta - zemljište označeno kao katastarska parcela 697 k.o. Kumbor.

Planirano stanje

Prema planiranom stanju DUP-a „Kumbor“, kolsko pješački prilaz do katastarskih parcela 12/1 i 12/4 k.o. Kumbor na kojoj je predviđena izgradnja turističkog kompleksa sa centralnim objektom, depadansima i vilama, koji se nalazi u zoni T2-II turističkog sadržaja, obezbjeđen je sa sjeverne strane, sabirnom ulicom ukupne širine putnog profila B=8.50m sa obostranim trotoarom širine 1.50m. Stambena saobraćajnica ukupne širine putnog profila B=5.00m i jednostranim trotoarom širine B=1.50m obezbjeđuje kolski i pješački prilaz sa zapadne strane i siječe pomenute parcele. Sa južne strane kolsko pješački prilaz omogućen je stambenom ulicom ukupne širine putnog profila B=5.00 m.

Parkiranje i garažiranje vozila obezbijediti u okviru predmetnih parcela. Određivanje potrebnog broja parking mjesta određuje se normativnom metodom, uzimajući u obzir podatke iz GUP-a. Potrebno je obezbijediti 1-1.2 PM po stambenoj jedinici i 1 PM na 50m² uslužnih djelatnosti.

Za hotele i objekte apartmanskog sadržaja potrebno je 1PM na 4-6 ležajeva. Ostale potrebe za parkiranjem vršiti na parcelama, izgradnjom parking garaža na mjestima velike denivelacije ili u sklopu arhitektonskog rješenja objekta. Ukoliko se pokaže potreba za dopunskim kapacitetima za parkiranjem vozila iste treba rješavati podzemnim garažama u okviru urbanističkih parcela. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2.50 x 5.0m. Parkiranje u okviru parcele projektovati poštujući normative, kao i utvrđene maksimalno dozvoljene procenete popločanih i ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele. Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa navedenim uslovima te važećim propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. Glavni projekat dostaviti ovom Sekretarijatu na izdavanje saobraćajne saglasnosti za priključenje objekta na opštinski put.

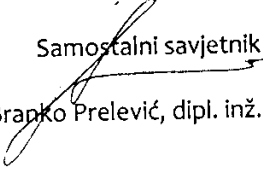
Dostavljeno:

~~-obrađivaču~~

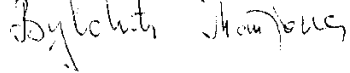
(Milici Marić),

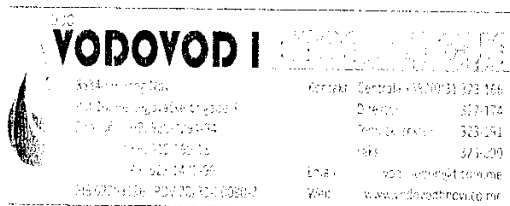
- arhivi.

Samostalni savjetnik

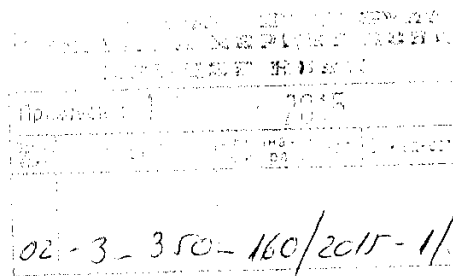

Branko Prelević, dipl. inž. saob.

Rukovodilac odjeljenja
za saobraćaj, puteve i infrastrukturu
Tatjana Vuković dipl.inž.građ.





Broj: 05-3452/15
Herceg Novi, 12.11.2015.god.



OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
DABINOVIĆ STEFAN
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNO I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3452/15 od 30.10.2015.godine za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog kompleksa na katastarskim parcelama broj 12/1 i 12/4 sve k.o. Kumbor i dostavljenih urbanističko tehničkih uslova br. 02-3-350-160/2015 od 30.10.2015., konstatuje se:

- ✧ Za planiranu izgradnju turističkog kompleksa, predvidjeti priključak PEHD cijevi DN 50 mm sa AC cjevovoda DN 200 mm;
- ✧ Na mjestu priključenja izvesti priključno okno sa svim potrebnim fazonskim komadima i liveno željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ✧ Priključnu PEHD cijev polagati u rov u skladu sa svim važećim tehničkim propisima;
- ✧ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu gdje će se smjestiti centralni vodomjer DN 50 mm (INSA), vodomjer DN 50 mm (INSA) za hidrantsku mrežu, kao i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku jedinicu posebno;
- ✧ Prema Projektu vodosnabdjevanja i odvođenja otpadnih voda na teritoriji Opštine Herceg Novi, koji je uradila firma „Dahlem“, u trupu magistralne saobraćajnice položen je kolektor DN 500 mm;
- ✧ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju DN 200 mm;
- ✧ U pojasu lokalne saobraćajnice predvidjeno je sabirno reviziono okno, koje će biti spojeno sa glavnim kolektorom položenim u trupu magistralne saobraćajnice;
- ✧ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena i dio Glavnog projekta kanalizacionog kolektora za predmetnu lokaciju koju je izradio Projektant „Dahlem“.

NAPOMENA:

Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne parcele.

Dostavljeno:

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke

na VIK mrežu

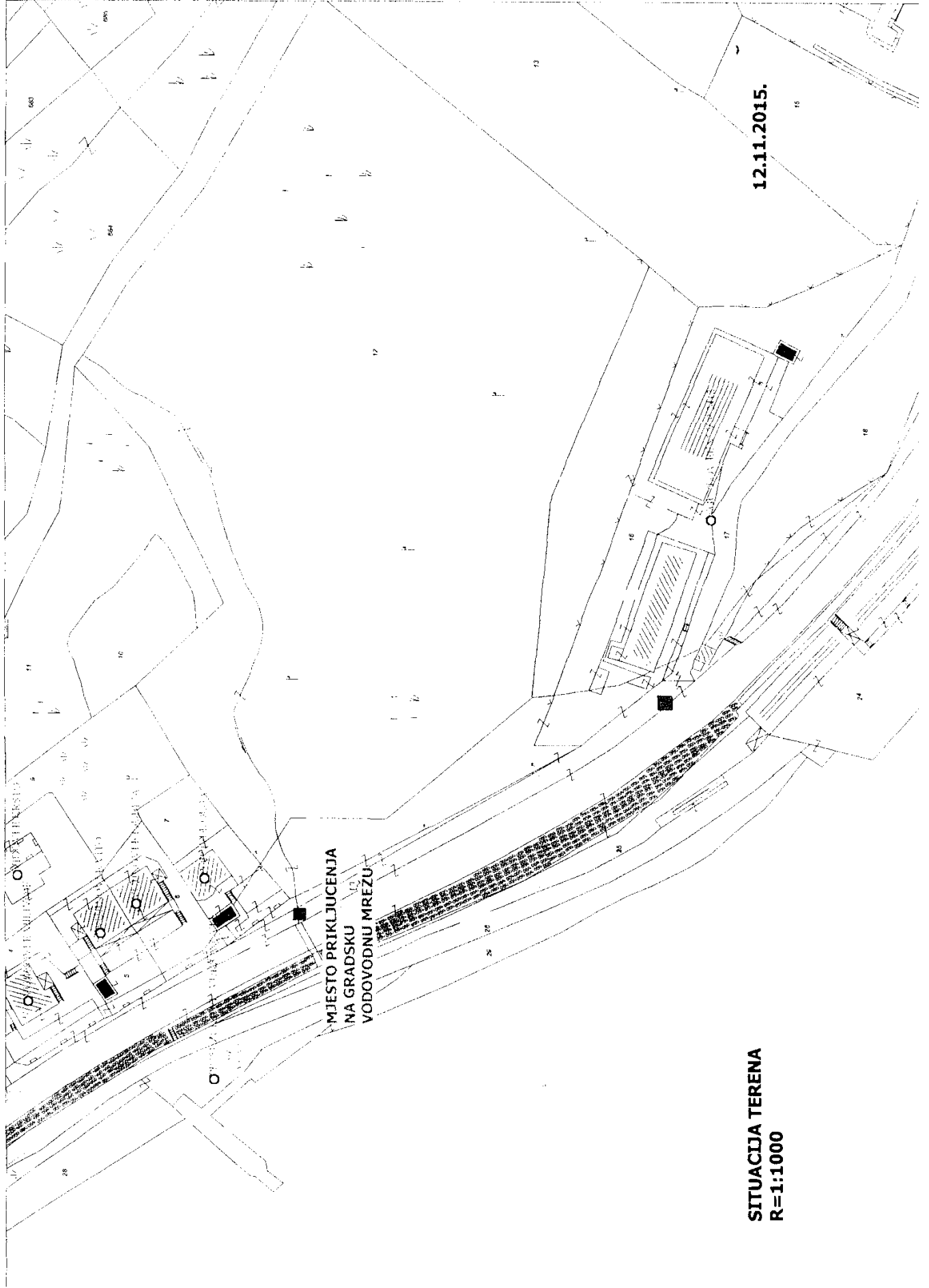
Ratka Radujković
dipl.ing.proiz.

Tehnički rukovodilac

Mića Stojanović
dipl.ing.građ.

Direktor

Jelena Đaković
struk.ing.građ.

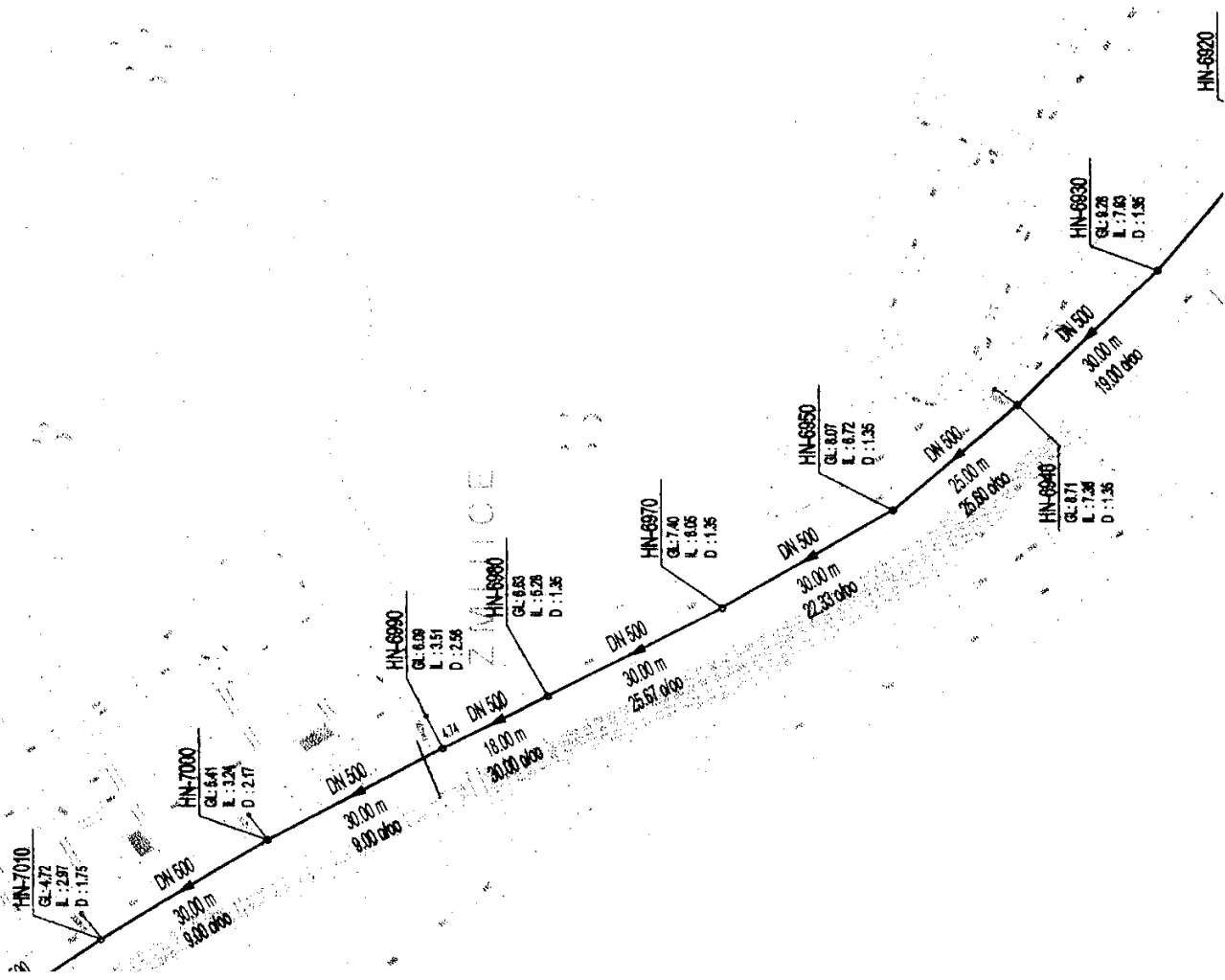


12.11.2015.

Mjesto priključenja
na gradsku
vodovodnu mrežu

SITUACIJA TERENA
R=1:1000

ZMIJIC



HN-6920



Agencija za izgradnju
i razvoj Herceg Novog

Broj: **05-93-11/15**
Herceg Novi, 23.11.2015.

02-3-350-160/2015-14

Wikipia

OPŠTINA HERCEG NOVI

**Sekretarijat za prostorno
planiranje, izgradnju, komunalne
djelatnosti**

i zaštitu životne sredine

Rukovodilac odjeljenja:
Vladimir Gardašević, dipl.ing.gradj.

U vezi sa Vašim zahtjevom br. 02-3-350-160/2015 od 28. 10. 2015. godine, u kojem tražite tumačenje DUP-u „Kumbor“ („Sl. list CG opštinski propisi“ br.36/13) u vezi podataka koji se tiču lokacije u okviru zone turizma T2-II (zona z3), obrađivač plana daje **sljedeći odgovor**:

Uvidom u tekstualni i grafički dio DUP-a „Kumbor“ konstatuje se da je prilikom izrade planskog dokumenta u njegovoj konačnoj verziji u GIS formatu došlo do tehničke greške koja se odnosi na UP 11, UP 12, UP 13, UP 14, UP 15, UP 16, UP 17, UP 18, UP 19, UP 20, UP 21, UP 22, UP 23, UP 24, UP 25, UP 26, UP 27, UP 29, UP 29, UP 30 pa je za navedene parcele neophodno izvršiti korekcije planskog rješenja.

1. UP 11 (zona z3)

Navedena parcele se nalaze u **zoni namjene SS2- Stanovanje srednje gustine (mješovito stanovanje)**.

Ovom korekcijom se **UP 11 (zona z3)** izuzima iz lokacije T2-II i pripaja zoni stanovanja srednje gustine (mješovite namjene) – SS2, te će se na istoj primjeniti uslovi za izgradnju objekata u okviru zona SS-2 (dio između Jadranske magistrale i novoplanirane saobraćajnice „A“), dati u tački 5.4.3. Stanovanje srednje gustine SS-1 i SS-2 (mješovito stanovanje).

Granice UP 11 (zona z3) prikazane u grafičkim priložima br. br. 8 *Planirana namjena površina* i br.9 *Plan parcelacije i regulacije* ostaju nepromjenjene, s tim da se u **Knjizi IV Koordinate graničnih tačaka urbanističkih parcela** ispravljajaju njihove površine

i maksimalna BRGP, te umjesto navedenih površina urbanističkih parcela i BRGP treba da stoji sljedeće:

UP 11 - P=1229m², BRGP=1000 m².

2. Lokacija T2-II

Lokacija obuhvata urbanističke parcele UP 12 – UP 22 (zona z3)

Ukupna površina urbanističkih parcela 6354 m²

Maksimalna izgrađenost lokacije 7624 m²

U okviru lokacije je planirana izgradnja turističkih objekata u okviru kojih se pružaju usluge smještaja, pripremanja i usluživanja hrane i pića. Usluge smještaja se pružaju u **osnovnom objektu (UP 12)** sa centralnom recepcijom i turističkim vilama-u formi dvojnih objekata ili objekata u nizu (**UP13 – UP 22 zona z3**).

3. Lokacija T2-III

Lokacija obuhvata urbanističke parcele UP 23 – UP 30 (zona z3).

Ukupna površina urbanističkih parcela 4871 m²

Maksimalna izgrađenost lokacije 5845 m²

U okviru lokacije je planirana izgradnja turističkih objekata u okviru kojih se pružaju usluge smještaja, pripremanja i usluživanja hrane i pića. Usluge smještaja se pružaju u osnovnom objektu sa centralnom recepcijom i turističkim vilama.

Zahvaljujemo na saradnji.

Odgovorni planer

Snežana Šunić, dipl. ing. arh.