



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

## **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

**ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA IZGRADNJU OBJEKTA/OBJEKATA TURISTIČKOG  
NASELJA**

PRAVNI OSNOV

DSL »Sektor 1\_Rt Kobilica- Njivice- Ušće  
Sutorine«

(„Sl. list Crne Gore“- br. 62/18)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA

Jančić Mirjana

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 23.07.2019. godine

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-  
Broj: 02-3-350-UP1-164/2019  
Herceg Novi, 23.07.2019. 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. 87/18), 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 Jančić Mirjane izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta/ objekata turističkog naselja, u zoni B, namjene T2-turističko naselje, maksimalno dozvoljene spratnosti 3 etaže na lokaciji: UP 119 koja odgovara većem dijelu katastarske parcele broj 5927/3 i dijelovima kp. 5927/8, 5927/9, 5927/10, 5927/13, 5927/11 i 5927/1, sve K.O. Sutorina), u zahvatu Državne studije lokacije »Sektor 1\_ Rt Kobilja- Njivice- Ušće Sutorine« (*"Sl. list CG"*, br. 62/ 18).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Jančić Mirjana, X Hercegovačke 19, Herceg Novi;
- Zahtjev podnjet ovom Sekretarijatu dana 20.02.2019. godine, pod br. 02-3-350-UP1-164/2019.

### POSTOJEĆE STANJE:

#### • **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 5927/3 K.O. Sutorina, broj: 256/ 2019 od 12.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500.

Prepis lista nepokretnosti br. 1305 koji je uradit od strane Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi broj: 109-956-6164/ 2019 od 15.04.2019. godine, kojim se dokazuje da su Jančić Jelena (1/2) i Jančić Mirjana (1/2) upisane kao vlasnice na kat. parceli br. 5927/3 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 3908 m<sup>2</sup> u naravi-Šume 2.klase, bez tereta i ograničenja,

#### • **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Državne studije lokacije »Sektor 1\_ Rt Kobilja- Njivice- Ušće Sutorina« (*"Sl. list CG"*, br. 62/ 18)
- Uvidom u grafički prilog DSL-a list broj 10: »Analiza postojećeg stanja-zona b«, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli nema evidentiranih objekata, kao i da se ista nalazi u zoni namjena šume- zelenilo makija i šuma.

## PLANIRANO STANJE :

### • Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog DSL-a list broj 12: Plan namjene površina **zona B-**, utvrđeno je da se predmeta katastarska parcela nalazi u zoni **T2- turističko naselje**.
- U zonama T1 i T2 planiraju se vrste objekata za pružanje usluge smještaja koje su predviđene u okviru visoke kategorije (4 i 5 zvjezdica) Preporučuje se izgradnja specijalizovanih hotela i turističkih naselja čime će cjelokupna ponuda i atraktivnost mjesta biti podignuta na viši nivo. Ovakav karakter turističkih objekata omogućava njegovo funkcionisanje tokom cijele godine, nezavisno od turističke sezone.
- U zoni **B** na **UP 119**, UP146, UP154, UP155, UP156, UP157, UP158, UP162, UP163, UP167, UP168, UP169 planira se izgradnja više novih turističkih naselja **uz obaveznu izradu Elaborata identifikacije i valorizacije zelenila** koja će pozicionirati planirane objekte turističkog naselja. Ukupni planirani kapacitet je **340 kreveta**. **Kategorija turističkih naselja je minimum 3 zvjezdice**.
- U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. **Na urbanističkim parcelama ove namjene može biti izgrađen jedan ili više objekata**.
- U okviru turističkog naselja mogu se planirati hotel sa depadansima ili turističko naselje u skladu sa Zakonom o turizmu (Sl. list Crne Gore, broj 61/10, 40/11, 53/11 i 31/14) U turističkim naseljima (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u "vilama" ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50% a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%.
- Da bi se omogućila izgradnja novog objekata potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovim planom **izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta**.
- Izgradnji objekata mora da **prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena**, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

### • Pravila parcelacije:

- Minimalna površina urbanističke parcele: 300 m<sup>2</sup>
- Površina urbanističke parcele UP 119 iznosi **5171.76 m<sup>2</sup>**, prema analitičkim podacima iz tekstualnog dijela DSL-a.
- UP 119 definisana je koordinantnim tačkama:

#### UP 119

(odgovara većem dijelu katastarske parcele broj 5927/3 i dijelovima kp. 5927/8, 5927/9, 5927/10, 5927/13, 5927/11 i 5927/1, sve K.O. Sutorina)

Koordinatna tačka	x	y
1436	5542630.84	4699004.73
1437	5542628.16	4698998.73
1438	5542627.99	4698991.70
1439	5542626.98	4698991.27
1938	5542763.21	4698999.13
1939	5542758.22	4699007.66
1940	5542752.24	4699008.99
1941	5542747.65	4699008.33

2371	6542745.80	4699011.14
2372	6542735.15	4699021.07
2373	6542719.05	4699028.19
2374	6542712.33	4699015.03
2384	6542701.83	4699020.32
2385	6542692.80	4699004.76
2386	6542701.93	4699024.74
2387	6542687.33	4699033.13
2389	6542690.87	4699005.64
2390	6542613.83	4699031.69
2391	6542755.38	4699042.01
2392	6542755.83	4699052.74
2393	6542723.50	4699055.94
2394	6542705.56	4699055.44
2395	6542703.95	4699054.18
2396	6542703.38	4699050.63
2397	6542699.97	4699051.07
2398	6542698.87	4699049.41
2399	6542691.46	4699038.09
<b>Koordinate tačaka građevinske linije</b>		
88	6542618.80	4698994.47
89	6542777.00	4699014.97
90	6542773.02	4699008.07
91	6542716.75	4699034.68
92	6542712.53	4699026.41
93	6542695.49	4699035.17
94	6542708.39	4699050.25
95	6542745.09	4699050.55
96	6542613.42	4699026.47
97	6542622.11	4699019.29
98	6542625.80	4699007.24

- Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP 119 koja odgovara većem dijelu katastarske parcele broj 5927/3 i dijelovima kp. 5927/8, 5927/9, 5927/10, 5927/13, 5927/11 i 5927/1, sve K.O. Sutorna.
- 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 urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

• **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**

- **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele
- **Regulaciona linija** definisana je osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu *Plan saobraćaja*. Poklapa se sa granicom urbanističke parcele. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dodje do manjih neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katastar
- **Građevinska linija** utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je, umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana **zona gradnje** u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez obaveže lociranja objekata na samu građevinsku liniju. Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektovanju objekata. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

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

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

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

**Za urbanističke parcele koje se nalaze u zonama vrijednog zelenila (građevinska linija roze boje) prije određivanja pozicije objekta obavezno je uraditi Elaborat identifikacije i valorizacije zelenila.**

Uvidom u grafički prilog plana 14b, Plan regulacije i nivelacije utvrđeno je da su građevinske linije predmetne urbanističke parcele definisane razom bojom

- Ukoliko građevinske linije nijesu grafički definisane, minimalno rastojanje zone za gradnju od granice urbanističke parcele je 5m prema saobraćajnici, šetalištu uz more ili rijeci i 2,5 m prema ostalim granicama urbanističke parcele. Ovakvo definisane građevinske linije se „aktiviraju“ prilikom rušenja postojećih objekata i izgradnje novih.

**Izuzetno** minimalno rastojanje od susjeda (ali ne i od ulice) može biti 1,5m uz neophodnu pismenu saglasnost susjeda. Takođe izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) moguća je isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat.

- Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrada prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).
- Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinske linije, kao ni minimalna definisana odsvojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

- **Visinska regulacija** definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža koja je definisana u *analitičkim podacima* za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Osim maksimalnog broja nadzemnih etaža planom je definisana i maksimalno dozvoljena visina objekta. Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijentaca ravnog krova. U slučaju turističkog naselja na rtu Kobila definisana je i maksimalna visina objekta kao visina kote sljemena i/ ili vijentaca ravnog krova izražena u metrima nadmorske visine.

**G.L.** – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5 stav 1 tačka 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG», br.64/17, 044/18,063/18, 011/19)).

**R.L.** – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene (član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG», br.64/17,044/18,063/18, 011/19)).

**Indeks izgrađenosti** je količnik bruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG» br.64/17, 044/18,063/18, 011/19))

**Indeks zauzetosti** je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetost, 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 omogorskom 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 on izradi tehničke dokumentacije razrad: propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi **reviziju- ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd. Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona.
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju («Sl.list CG» br. 13/07), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda («Sl.list RCG», br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

## **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:**

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

## **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:**

- Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m<sup>2</sup> u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m<sup>2</sup> u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m<sup>2</sup> u objektima sa 3 zvjezdice.

- Pejzažnim uređenjem predmetnog područja potrebno je ostvariti očuvanje zatečenog identiteta, pogotovo za zonu Njivica, a za Rt Kobilu, s obzirom da je planirana izgradnja većeg broja objekata stvoriti novi ambijent koji po svom karakteru neće u mnogome odudarati od lokalnog ambijenta kao ni od tipičnog mediteranskog.
- Pravilnim izborom karaktera i prostornim rasporedom objekata kao i pažljivo biranom vegetacijom, ovaj identitet može biti sačuvan, stvarajući jedan novi predeo, novu vrednost. Očuvanje lokalnog identiteta ostvaruje se kroz:
  - poštovanje zatečenih arhitektonskih struktura ukoliko su one vredne (zaštićeni objekti i objekti kulturnih vrednosti),
  - adekvatni arhitektonski izraz planiranih objekata,
  - poštovanje matrice urbanih struktura lokalnih naselja,
  - korišćenje lokalnih materijala,
  - neagresivno uvođenje novih sadržaja
  - planiranje javnih površina po ugledu na lokalne (trgovi, obalno šetalište, ponte )
  - delimično očuvanje lokalne vegetacije i njeno inkorporiranje u planirano stanje
  - planiranje karakteristične mediteranske i obalne vegetacije (bez introdukcije nekarakterističnih vrsta)
  - akcentovanje lokalnih simbola korišćenjem specifičnih vrsta
- Uvidom u grafički prilog DSL-a 19] Plan pejzažnog uređenja za zonu B, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni **ZTN- zelenilo turističkih objekata**,
- *Na parceli UP 143, na kojoj se nalaze postojeći objekti hotela Riviera potrebno je izvršiti Taksaciju postojeće visoke vegetacije, te na osnovu nje pozicionirati planirane objekte ili nadogradnju postojećih objekata. Posebno čuvati zelenilo u zaleđu hotelske plaže i bazena, a konstatovani su izuzetni primjerci čempresa, alpskog bora, masline, kanarske palme, oleandra i drugih vrsta. Ukupno ostvariti minimum 40% zelenih, nezaštićenih površina, koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža, uz obavezno zadržavanje postojeće vegetacije. Krovno i vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.*

Na parcelama na kojima je planirano podizanje novih objekata, za koje je na grafičkim prilozima iscrtana građevinska linija (građevinska linija roze boje), potrebno je, ukoliko su u zonama označenim kao zone za zaštitu zelenila, izvršiti taksaciju postojećeg zelenila, te nakon valorizacije postojećeg zelenila formirati-korigovati građevinsku liniju tako da se zadrži kvalitetno drveće.

Na ostalim parcelama ostvariti minimum 40% zelenih, nezaštićenih površina koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža. Krovno i vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina. Ukoliko se planira formiranje podzemnih etaža (garažiranje i sl.), zelene površine se mogu realizovati i na površinama iznad podzemnih etaža, ali njihov obračun ne ulazi u procenat zelenih površina osim ako dubina supstrata nije veća od 1,4 m. **Procenat zauzetosti zelenim površinama može se realizovati samo na urbanističkoj parceli koja je predmet izdavanja UTU-a, nikako na površinama okolnog zaštitnog pojasa ili drugog vida zelenila u okruženju.**
- Na ravnim ili kosim krovovima objekata poželjno je planirati ekstenzivne ili intenzivne krovne vrtove, na odgovarajućim supstratima. Krovno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.
- Slobodne i zelene površine formirati tako da se korisnicima omogućava različiti ambijenti: otvorene terase, podijumi- platforme za odmor, zelenilom izdvojeni intimni prostori posebno u zoni bazena, ukoliko se planiraju.
- Uz saobraćajnice planirati kontinualan, minimum 5 m širok pojas visoke vegetacije sadene u vidu drvoreda ili u slobodnom stilu sa spratom žbunja, uz mogućnost prekida za koiske i pješake ulaze na parcelu.
- Slijediti osnovni princip zadržavanja postojećih karakteristika pejzaža, i to kroz maksimalno očuvanje autohtone vegetacije, i planiranje nove koja po formi i izboru vrsta ne smije u mnogome odudarati od postojećih karakteristika pejzaža i vegetacije uopšte bez suviše introdukcije stranih vrsta- egzota (palme, topijarne forme)

- Na parceli obavezno planirati patio za sjedenje sa adekvatnim zelenilom za zasjenu (pergole sa puzavicama, stabla koja razvijaju široku krošnju, elementi zasjene tipa jedra i sl.)
- Poželjna je introdukcija stablašica visokog četinarskog i lišćarskog rastišta, pogotovo u zonama ka saobraćajnicama i plaži. Visoku vegetaciju pozicionirati tako da ne ometa kvalitetne vizure ka moru.
- Ukoliko se planira parkiranje na parceli planirati zasjenu parking mjesta drvoorednim sadnicama lišćara, po jedno stablo na svako treće parking mjesto.
- Predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina

## USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

### • Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovođiti 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“ – 06 – 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

### • Za područje zahvata DSL-a "Sektor 1-Rt Kobilja-Njivice- Ušće Sutorine" obavezujuća je izrada Procjene uticaja na baštinu u skladu sa Izmjenama i dopunama Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno –istorijskog područja Kotora, čl 18 i 18 a, kojom će biti precizno definisani i preispitani urbanistički parametri i kapaciteti dati u poglavlju *Analički podaci*.

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

- Ukoliko se prilikom izvođenja radova nađe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja. Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“, broj 49/10) ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti nađe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:
  - a) Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja uništenja i od neovlašćenog postupka drugih lica;
  - b) Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz. Upravi za zaštitu kulturnih dobara najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
  - c) Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2;
  - d) Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni;
  - e) Izuzetno od tačke 2 pronalazač može nalaze radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz tačke 2. Sve dalje obaveze Uprave i Investitora definisane su članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara

## USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:



• **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

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

**USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:**

- Nisu DSL-om definisani

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

- Nisu DSL-om definisani

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

- Nisu DSL-om definisani

**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:**

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

**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:**

• **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:**

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG dostupne na sajtu [www.epcg.co.me](http://www.epcg.co.me) i na sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://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:**

- **Kolski i pješački prilaz**- Kolski prilaz urbanističkoj parceli 119 je definisan grafičkim prilogom 15b- Plan saobraćajne infrastrukture. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu su definisani saobraćajno- tehničkim uslovima datim u posebnom prilogu ovih UTU
- Dozvoljeno je rampama omogućiti kontrolu kolskog pristupa na parcelu
- Preporuka je da na početku zone blizu puta Herceg Novi - granica sa Hrvatskom, treba planirati garažu (podzemnu u kojoj bi bio obezbjeđen potreban broj parking mjesta a

komunikaciju unutra zone turističkog naselja ostvarivati elektromobilima. U zoni turističkog naselja obezbijediti potrebne prostorije/objekte za funkcionisanje takvog vida saobraćaja

Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica i dati su njihov poprečni presjeci. Dati su i karakteristične kote ali su, imajući u vidu izuzetno stmi teren, one orijentacione a konačne će biti definisane projektnom dokumentacijom.

Prilikom izrade projektno dokumentacije moguća su i manja pomjeranja trasa saobraćajnica u odnosu na plansko rješenje. Potreba za pomjeranjem može se javiti kada se iskoče poprečni profili ili kada se urade detaljnije geodetske podloge (ili zbog puta ili zbog okolnih objekata).

Sve saobraćajnice su opremljene odgovarajućom rasvjetom a na raskrsnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećem Pravilniku.

- **Parkiranje i garažiranje vozila**- Za sve urbanističke parcele do kojih je predviđena kolska ili kolsko-pješačka saobraćajnica **potrebe za parkiranjem treba rješavati u okviru parcele**, saglasno sa normativima iz Pravilnika o načinu izrade i sadržini planske dokumentacije.
- Urbanističke parcele u zoni B, do kojih nije moguće zbog konfiguracije terena obezbijediti kolski saobraćajni pristup, mogu ostvarti parkiranje na javnim parkirizima planiranim u toj urbanističkoj zoni. U toj zoni planirana je i izgradnja parking garaže, za koju je rezervisan prostor na urbanističkoj parceli UP 172.
- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po standardima.
- Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga se može zasadi drveće.
- Optimalni normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje (na 1000m <sup>2</sup> )	10 pm
Poslovanje (na 1000m <sup>2</sup> )	20 pm
Trgovina (na 1000m <sup>2</sup> )	41 pm
<b>Hoteli i turistička naselja (na 1000m<sup>2</sup>)</b>	<b>7 pm</b>
Restoran (na 1000m <sup>2</sup> )	81

- Iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža.
- Garaže se mogu izvesti kao podzemne i/ili nadzemne, kao klasične ili mehaničke, a broj etaža nije ograničen.
- Krov garaže se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a primijeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada prema javnom prostoru.
- Ulaz i izlaz iz garaže potrebno je riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu, vodeći računa o unaprijeđenju postojećeg stanja. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definisaće se na nivou tehničke dokumentacije, bez izdvajanja posebne parcele za pristup. Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj da imaju zajedničku kontrolu.
- U objektu garaže, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova) a što će zavisiti od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti.
- U dijelu objekta javne parking garaže, može da se obezbijedi parking za bicikla i vozila A kategorije kao i upravni dio garaže (kancelarije + prateći sadržaji).
- Izbor tipa rampe izvršiti prema analizama u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije.

- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije.
  - Širina prave rampe min. 3,75m za jednosmjerne, a 5,50m za dvosmjerne;
  - Širina kružne rampe min. 4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne;
  - Slobodna visina garaže min. 2,3 m;
  - Podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:
    - 1) kružne rampe bez obzira na veličinu garaže max 12% za otkrivene i max 15% za pokrivene;
    - 2) prave rampe za garaže do 1500m<sup>2</sup> mogu imati nagib max 18% za pokrivene i max 15% za otkrivene;
    - 3) za veće garaže od 1500m<sup>2</sup> prave rampe max. 12% za otkrivene i max 15% za pokrivene;
    - 4) za parkirališta do 4 vozila - 20%.
- Na početku i na kraju rampe izvršiti ublažavanje nagiba
- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predviđeti sa dimenzijama min 2,5 x 5,0 m sa širinom prolaza 5,5 m do 6,0 m, a za paralelna, dimenzije parking mjesta su 6,0m x 2,5m sa širinom prolaza min 3,5 m;
- Parking mjesta koja sa jedne podužne strane ima stub, zid, ogradu itd. proširuje se za 0,3-0,6m;
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br. 13/07 i 32/11-09/12)
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža
- U okviru kompleksa se mogu planirati otvoreni parking prostori i/ili garaža u sklopu hotela.
- Na parkiralištima i/ili u garažama je potrebno obezbijediti parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti -Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom;

• **Ostali infrastrukturni uslovi:**

Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) [www.ekip.me](http://www.ekip.me) i sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);

U prilogu se daje trase DSL-om planiranih vodova

**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:**

• **Prirodni uslovi:**

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

<b>Litološki opis</b>	vezane karbonatne i glinovite stijene poluvezane i nevezane glinovite naslage (kat. III)
	vezane, poluvezane i nevezane naslage (kat. IV)
<b>Nagib terena</b>	20°-30° za vezane stijene
	10°-20° za poluvezane i nevezne stijene (kat. III)

		30' za vezane stijene  20'- 25' za poluvezane stijene  do 10' za nevezane stijene (kat IV)																								
<b>Dubina vode</b>	<b>do</b>	0 - 4.0m i više od 4.0m (kat III i IV)																								
<b>Stabilnost terena</b>		Stabilan i uslovno stabilan																								
<b>Nosivost terena</b>		7 N/ cm <sup>2</sup> i 7-20 N/ cm <sup>2</sup> (kat III)																								
		7-20 N/ cm <sup>2</sup> i 20 N/ cm <sup>2</sup> (kat IV)																								
<b>Seizmičnost (kat. III)</b>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>zona</th> <th>B3</th> <th>C1</th> <th>C2</th> <th>C3</th> <th>D</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>max (q)</td> <td>0.12</td> <td>0.16</td> <td>0.20</td> <td>0.24</td> <td>0.26</td> </tr> <tr> <td>Ks</td> <td>0.06</td> <td>0.08</td> <td>0.10</td> <td>0.12</td> <td>0.13</td> </tr> <tr> <td>intenzitet (MCS)</td> <td>VII</td> <td>IX</td> <td>IX</td> <td>IX</td> <td>IX</td> </tr> </tbody> </table>	zona	B3	C1	C2	C3	D	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.24	0.26	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12	0.13	intenzitet (MCS)	VII	IX	IX	IX	IX
zona	B3	C1	C2	C3	D																					
max (q)	0.12	0.16	0.20	0.24	0.26																					
Ks	0.06	0.08	0.10	0.12	0.13																					
intenzitet (MCS)	VII	IX	IX	IX	IX																					
<b>Seizmičnost (kat. IV)</b>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>zona</th> <th>B3</th> <th>C1</th> <th>C2</th> <th>D</th> <th>N</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>max (q)</td> <td>0.12</td> <td>0.16</td> <td>0.20</td> <td>0.26</td> <td>Zona sa dinamički nestabilnim lokalnim geotehničkom sredinom u uslovima zemljotresa</td> </tr> <tr> <td>Ks</td> <td>0.06</td> <td>0.08</td> <td>0.10</td> <td>0.13</td> <td></td> </tr> <tr> <td>intenzitet (MCS)</td> <td>VII</td> <td>IX</td> <td>IX</td> <td>IX</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	zona	B3	C1	C2	D	N	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.26	Zona sa dinamički nestabilnim lokalnim geotehničkom sredinom u uslovima zemljotresa	Ks	0.06	0.08	0.10	0.13		intenzitet (MCS)	VII	IX	IX	IX	
zona	B3	C1	C2	D	N																					
max (q)	0.12	0.16	0.20	0.26	Zona sa dinamički nestabilnim lokalnim geotehničkom sredinom u uslovima zemljotresa																					
Ks	0.06	0.08	0.10	0.13																						
intenzitet (MCS)	VII	IX	IX	IX																						
<b>Temperatura</b>		<p>srednja godišnja 16.1° C</p> <p>min. srednja mjesečna 8-9° C</p> <p>max. srednja mjesečna 24°-25° C</p>																								
<b>Količina padavina</b>		srednja godišnja količina 1990mm																								
<b>Intenzitet učestalost vjetrova</b>	i	opšta godišnja tišina 41% E- SE- NW karakteristika																								

- 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 oblikovali 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 zidarje, ojačane sa horizontalnim serkizama i armirana zidarje 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 sistem:** Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

#### **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:**

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

#### **URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:**

U poglavlju analitički podaci su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu, a konačne gabarite rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih objekata će utvrđivati Uprava za zaštitu kulturnih dobara na osnovu rezultata Procjene uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu (HIA- Heritage Impact Assessment).

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

- **Oznaka urbanističke parcele:**

UP 119 (odgovara većem dijelu katastarske parcele broj 5927/3 i dijelovima kp. 5927/8, 5927/9, 5927/10, 5927/13, 5927/11 i 5927/1 sve K.O. Sutorna)

- **Površina urbanističke parcele:**

5171.76 m<sup>2</sup>

- **Maksimalni indeks zauzetosti:**

0.3

za predmetnu urbanističku parcelu UP 119 iznosi 1552 m<sup>2</sup>

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

- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**

0.5

za predmetnu urbanističku parcelu UP 119 iznosi 2586 m<sup>2</sup>

- **Maksimalna spratnost objekta:**

3 etaže

- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):

jedna etaža- 5m

dvije etaže 9m;

tri etaže 11m

- **Broj turističkih jedinica:**

16

- **Broj kreveta (turista):**

32

- **Broj zaposlenih:**

16

- **Ukupan broj korisnika:**

48

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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje (na 1000m <sup>2</sup> )	30 pm
Poslovanje (na 1000m <sup>2</sup> )	20 pm
Trgovina (na 1000m <sup>2</sup> )	41 pm
<b>Hoteli i turistička naselja (na 1000m<sup>2</sup>)</b>	<b>7 pm</b>
Restorani (na 1000m <sup>2</sup> )	81

- **Definicija pojmova**

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

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

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

- **Suteran** je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suteranu u druge namjene.
- **Prizemlje (P)** je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterana ili podruma.
- **Sprat** je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.
- **Potkrovlje (Pk)** može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1,20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.
- **Najveća visina etaže** za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi:
  - za garaže i tehničke prostorije do 3,0m;
  - za stambene etaže do 3,5m
  - za poslovne etaže do 4,0m

- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.
  - Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekata ili primjena posebnih propisa uz obavezu da se postuje planom definisana maksimalna dozvoljena visina objekta.
  - Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.
- **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**
    - **Arhitektonsko oblikovanje**

Prilikom dalje projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju. Likovno i oblikovno rješenje izgrađenih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog turističkog mjesta.

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

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

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

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

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

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

Objekte projektovati na terasama koje prate izohipse.

Važan element ambijenta su suvozidi koji daju posebnu atraktivnost i prepoznatljivost ovom predjelu i iste je potrebno inkorporirati u buduća rješenja. Preporučuje se upotreba kamena prilikom oblikovanju otvora ("pragova"), krovnih vijenaca i horizontalnih krovnih žljebova. Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim uslovima, uz osiguranje otvora za atraktivne vizure.

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

      - puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina
      - transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu: dimnjaka, plika zidnih konzola, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.
      - izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini od min 30% ukupne razvijene površine fasade objekta
      - preporučena osnovna boja fasade je bijela ili neka druga svijetla boja.

- afirmacija prirodnih materijala, npr. preporuka je da brisoleji, grlje, škrure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta ili drugih, savremenih kvalitetnih materijala koji se uklapaju u mediteranski ambijent;
- izgradnja terasa, lođa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića (npr. „balustrada“).

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

#### **Materijali obrade**

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

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

#### **• Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 1,5 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1.5 m, a teren svake terase ozeleniti. Zid obložiti prirodnim, autohtonim kamenom.
- **Nije dozvoljeno ograđivanje parcela sa namjenom T2.** Koristiti zelenilo kao element za formiranje zaštićenih ambijenata. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz atmosfere vode u more ili na drugi način ugroziti pomorsko i vodno dobro.

#### **• Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ( "Sl.list CG", o.p.br. 47/13)
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje 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 kolektor) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.



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

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17,044/18,063/18,011/19) stupio je na snagu 14.10.2017. godine.

Članom 91 istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijском organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

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

Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (»Sl.list CG« br. 44/18).

Prilikom revizije tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta (»Sl.list CG« br.18/18).

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

## PRILOZI:

### - Grafički prilozi iz planskog dokumenta:

Izvodi iz DSL-a »Sektor 1«ZONA B (»Sl. list Opće Gore«- br. 62/18), i to:

- list broj 10b. -Analiza postojećeg stanja-
- list broj 12b: -Plan namjene površina-
- list broj 13b: -Plan parcelacije-
- list broj 14b: -Plan regulacije i nivelacije-
- list broj 15b: -Plan saobraćajne infrastrukture-
- list broj 16b: -Plan hidrotehničke infrastrukture-
- list broj 17b: -Plan elektroenergetske infrastrukture-
- list broj 18b: -Plan elektronske komunikacije-
- list broj 19b: -Plan pejzažnog uređenja-

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

Mišljenje na UTU izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/I-05-212/2019 od 16.07.2019. godine, primijeni 19.07.2019.godine

- Saobraćajno- tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 02-13-231- UPI-260/2019 izdati od Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost 01.07.2019. godine u Herceg Novom.

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj 05-600/19 od 26.03.2019. godine.

**List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**

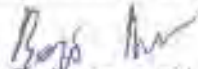
- Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 5927/3 K.O. Sutorna, broj: 256/2019 od 12.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500
- Prepis lista nepokretnosti br 1305 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J Herceg Novi broj: 109-956-6164/ 2019 od 15.04.2019. godine kojim se dokazuje da su Jančić Jelena (1/2) i Jančić Mirjana (1/2) upisane kao vlasnice na kat. parceli br 5927/3 K.O. Sutorna, u ukupnoj površini od 3908 m<sup>2</sup> u naravi-Šume 2.klase, bez tereta i ograničenja;

**Samostalna savjetnica III**



Arh Davidović Marijana dipl.ing.

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



Bećir Božo spec.sci.građ.

**SEKRETARKA:**



Arh Marina Sekulić spec.sci



**Dostaviti:**

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



- k.p. br. 5927/3 KO. Sutorina koja odgovara dijelu UP 119

ANALIZA POSTOJÉĆEG STANJA

- POSTOJEĆA SPRATNOST OBLASTI
- POSTOJEĆI OBJEKTI NA TERENU
- POSTOJEĆI OBJEKTI KOJE SE ULAŽAJU
- RUMI - ZELENILOMANVAJATA
- STANOVANJE
- PLOŠNE SAKOBRADNE INFRASTRUKTURE - OROVNI SAOTRAČAJ
- RJEKA I TOKOVA
- PLOŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
- OSTALE PRIRODNE PLOŠINE - RJEŠENJA I KAMENI TA OBLASTI
- PONTE I MANDRAČI
- VOJNI I FORTIFIKACIJSKI KOMPLEKSI KOJI NISU REGISTRIRANI KAO KULTURNO DOBRLO

Herceg Novi, 25.02.2019.

Samostalna savjetnica III  
 Arh. Davidović Marijana dipl.ing





- k.p. br. 5927/3 KO. Sutorina koja odgovara dijelu UP 119



**POVRŠINE ZA TURIZAM**

T1	postojeće planirano	HOTEL
T2	postojeće planirano	TURISTIČKO NASELJE

Herceg Novi, 25.02.2019.

Samostalna savjetnica III-  
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.





- k.p. br. 5927/3 KO. Sutorina koja odgovara dijelu  
 UP 119



- GRANICA ZAVRŠTA PLANA
- GRANICA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJENIA KOMPETENTNOM PODRUČJU
- GRANICA MOŽDANOG DOBIRA
- OVA RAZLIČNA
- GRANICA IZ OVAJ KATASTRALNE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE ZONE
- A** — OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP? — BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OSEKTI
- Z** — POSTOJEĆI OSEKTI - POTENCIJALNA KULturna DOBRA
- SAOBRAĆAVALNE I OTVORENE JAVNE PLOŠTINE
- VOZNIŠTE
- TROTOAR
- PEŠAČKE PLOŠTINE
- OBUČNO SEDIŠTE - LAGUNA DANE
- VOZNIŠTE I OBUČNO SEDIŠTE SAOBRAĆAVALNE
- JAVNA PLOŠTINA
- LAGUNA NAUČNOG TURIZMA

Herceg Novi, 25.02.2019.

Samostalna savjetnica III-  
 Arh. Davidović Marijana dipl.ing.





- k.p. br. 5927/3 KO. Sutorina koja odgovara dijelu UP 119

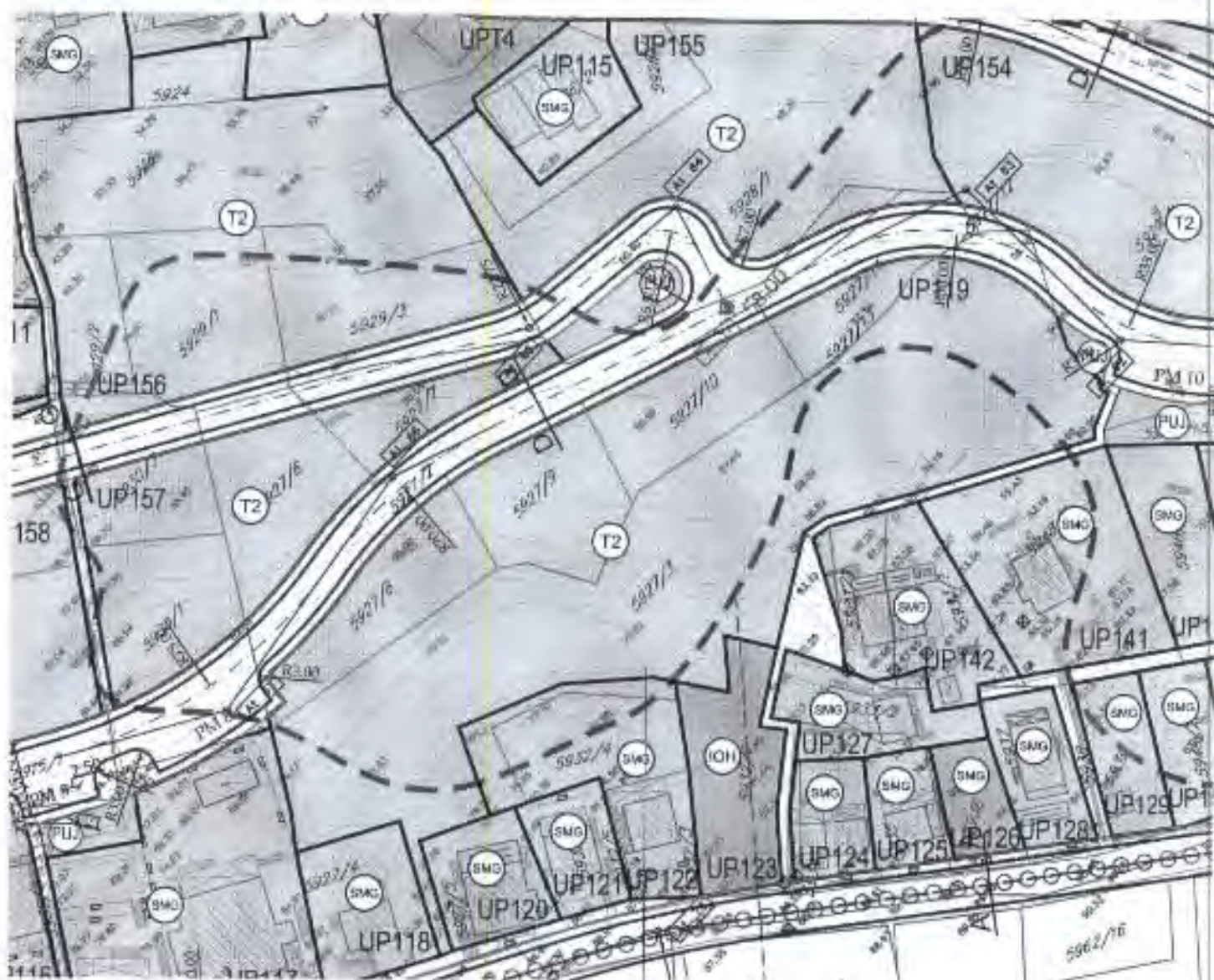


Herceg Novi, 25.02.2019.

Samostalna savjetnica III-  
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



	GRANICA URBANISTIČKIH ZONA	<b>SADRAGA I OTVORNE JAVNE POVIŠANE</b> (MČM) (TPOK) (SADRAG. POKR. 4E) (SADRAG. POKR. 4E) (SADRAG. POKR. 4E) (SADRAG. POKR. 4E) (SADRAG. POKR. 4E) (SADRAG. POKR. 4E) (SADRAG. POKR. 4E) (SADRAG. POKR. 4E) (SADRAG. POKR. 4E)
	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE	
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE	
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE	
	POSTOJEĆI OBJEKTI	
	POSTOJEĆA SPRATNOST	
	MAKSIMALNA PLANIRANA SPRATNOST (broj nadzemnih etaža)	
	MAKSIMALNO DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA (apsolutna visina)	
	GRADJEVINSKA LINIJA	
	GRADJEVINSKA LINIJA U ZONI VRIJEDNOG ZELENILA	
	REGULACIONA LINIJA	UPIKULTURNOG TUSIOMA A) 0242719.57 483896.06 B) 024212.00 425704.29 C) 024132.43 425717.44 D) 024132.00 425826.63
	VISINSKE KOTE / NIVELACIJA	
	REGULACIONE KOTE	
	PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE	
	ZAJAVLJENA GRADILACIJA BOROVA	
	POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA	
	GRANICA OBLUHVA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA	
	POTENCIJALNI ARHEOLOŠKI LOKALITETI	
	GRANICA / ZONA OBLUHVA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA	



- k.p. br. 5927/3 KO. Sutorina koja odgovara dijelu UP 119

-presjek D-D



- BRANCA I BROJ KATASTRARKE PARCELE
- A** OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
  
- PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE**
- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
- GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
- 5** POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA
  
- SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POKRIVNOSTI**
- KOLSKE SAOBRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
- PJEŠAČKE POKRIVNOSTI
- OBALNO ŠETLIŠTE- LUNGO MARE
- KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- JAVNI PARKING
- LUKA NAUČNOG TURIZMA

Herceg Novi, 25.02.2019.

Samostalna savjetnica III  
 Arn. Davidović Marijana dipl.ing





- k.p. br. 5927/3 KO, Sutorina koja odgovara dijelu UP 119



Herceg Novi, 25.02.2019.

Samostalna savjetnica III-  
 Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

**VODOVOD**

- POSTOJEĆI VODOVOD
- - - - - POSTOJEĆI VODOVOD KOJI SE UKIDA
- PLANIRANI VODOVOD

**FEKALNA KANALIZACIJA**

- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- - - - - POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA KOJA SE UKIDA
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA

**SMJER ODVOĐENJA**

**ATMOSFERSKA KANALIZACIJA**

- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- - - - - PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- SMJER ODVOĐENJA





- k.p. br. 5927/3 KO. Sutorina koja odgovara dijelu UP 119



Herceg Novi, 25.02.2019.

Samostalna savjetnica III-  
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA



POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA



PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA



10 KV RASKLOPNO POSTROJENJE

POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV KOJI SE UKIDA

POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV

PLANIRANI ELEKTROVOD 35 KV

PLANIRANI ELEKTROVOD 10 KV



- k.p. br. 5927/3 KO. Sutorina koja odgovara dijelu  
UP 119

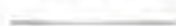







Herceg Novi, 25.02.2019.

Samostalna savjetnica III-  
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.






#### TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

-  TK PODZEMNI VOD
-  PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
-  TELEFONSKA CENTRALA
-  PLANIRANA TELEFONSKA CENTRALA
-  TK OKNO
-  PLANIRANO TK OKNO







- k.p. br. 5927/3 KO. Sutorina koja odgovara dijelu UP 119

**PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE**

-  ZAHVAT GRUPACIJE KVALITETNOG ZELENILA
-  GRANIČA OBJAVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
-  5 POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA

**OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE**

- |   |  |
|---|--|
|  | ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA             |
|  | ZELENILO ZA TURIZAM (HOTELI)             |
|  | ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENI OBJEKATA |
|  | ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA              |

Herceg Novi, 25.02.2019.

Samostalna savjetnica III-  
 Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



Mangana



Crna Gora  
Uprava za zaštitu kulturnih dobara

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

CRNA GORA  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Херцег Нови

Пријављeno		19-07-2019		
Opština	Opština	Opština	Opština	Opština
02-3-350-0PI-104/2019-1/5				

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor

Br: UP-05-212/2019

Datum, 16.07.2019

Za: Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi

Predmet: Mišljenje na UTU - za izradu tehničke dokumentacije dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 5927/3, KO Sutorina, koja odgovara dijelu UP 119, planirane namjene T2 – turističko naselje u zahvatu DSL "Sektor 1 Rt Kobilica – Njivice – Ušće Sutorine", Zona B, opština Herceg Novi

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi za izdavanje Konzervatorskih uslova za potrebe izrade Urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 5927/3, KO Sutorina, koja odgovara dijelu UP 119, planirane namjene T2 – turističko naselje u zahvatu DSL "Sektor 1 Rt Kobilica – Njivice – Ušće Sutorine", Zona B, nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrdila sledeće:

1. Shodno poglavlju - OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA, Državne studije lokacije "Sektor 1".

*"Za područje zahvata DSL-a "Sektor 1-Rt Kobilica-Njivice- Ušće Sutorine" obavezujuća je izrada Procjene uticaja na baštinu u skladu sa Izmjenama i dopunama Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kolara, čl 18 i 18 a, kojom će biti prečišćeno definisani i preispitani urbanistički parametri i*



kapaciteti dati u poglavlju *Analitički podaci* kao i na grfičkim prilogima, *Plan parcelacije* i *Plan regulacije i nivelacije*.

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

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

2. Predmetni prostor u obuhvatu Državne studije lokacije "Sektor 1" - Rt Kobilica - Njivice - ušće Sutorine", Zona B nalazi se u južnom dijelu KO Sutorina, iznad naseljenog dijela lijeve obale, ulaza u Bokokotorski zaliv koji čini integralni dio Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a.
3. Opisani prostor predstavlja neizgrađenu zelenu površinu, ispod magistralnog puta na dijelu UT 119 koji odgovara katastarskoj parceli broj 5927/3, KO Sutorina, opština Herceg Novi površine od 3 908m<sup>2</sup>. Shodno ukupnoj površini parcele i propisanim maksimalnim parametrima može se zaključiti da se planirana gradnja ne uklapaju u urbanu matricu naselja Sutorine;
4. U okviru Zone B, Državne studije lokacije "Sektor 1" - Rt Kobilica - Njivice - ušće Sutorine", nalazi se naseljska struktura sa privatnim stambenim zgradama, Turističkim naseljima i hotelskim kompleksom u njenom južnom dijelu. Shodno važećem planu, predmetna parcela se nalazi u obuhvatu urbanističke zone B i predstavlja jednu od 13 urbanističkih parcela sa namjenom T2, koje su planirane na neizgrađenom prostoru. Predmetna parcela nalazi u okviru prostora koji je u predhodnim planskim dokumentom PPPPN MD bio planiran kao naseljska struktura.

Uzimajući u obzir da je za predmetni prostor, kroz važeći planski dokument izvršena promjena namjene zemljišta, u odnosu na predhodni plan višeg reda (PPPPN MD), kao i to da predstavlja dio planirane urbanizacije veće razmjere (13 urbanističkih parcela sa objektima koji se ne uklapaju u urbanu matricu naselja Sutorine), može se zaključiti da se nijesu stekli uslovi za izdavanje traženih Konzervatorskih uslova, dok se ne izradi Procjena uticaja urbanističke zone, B (kako je navedeno u DSL "Sektor 1"), na kulturnu baštinu (HIA) u skladu sa navodom iz tačke 1 ovog akta.



Shodno rezultatima Procjene uticaja urbanističke zone, B na kulturnu baštinu, Uprava za zaštitu kulturnih dobara će izdati Konzervatorske uslove sa konačnim gabaritima za izgradnju bjekta na katastarskoj parceli broj 5927/3, KO Sutorina, koja odgovara dijelu UP 119, planirane namjene T2 – turističko naselje u zahvatu DSL "Sektor 1 Rt Kobila – Njivice – Ušće Sutorine", Zona B.

Obrađivači:

- Sofija Hajrizaj. arhitekta

Dostavljeno:

Naslovu  
a/a

Direktor  
Božidar Božović





Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju  
i energetska efikasnost

Br.02-13-231-Up I-260/2019

Herceg Novi, 1.7.2019. god.

CRNA GORA  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Херцег Нови

Dokument:		03-17-2019	
№	Ime i prezime	Podpis	Prezime
02-13-231	Up I-260	164	2019

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju u postupku izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova, a u okviru procedure izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 119 koja se sastoji od kat.parc. 5927/3 K.O. Sutorina u zoni T2 - turističko naselje, na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18), člana 16 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list RCG- opštinski propisi“ br. 43/17), člana 8 stav 10 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG – opštinski propisi“ broj 7/09 i 35/09) te uvida u DSL Sektor 1 Rt Kobila -Njivice- ušće rijeke Sutorine („Sl. list CG – opštinski propisi“ 62/18) izdaje

### SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na na lokaciji UP 119 koja se sastoji od kat.parc. 5927/3 K.O. Sutorina u zoni T2- turističko naselje u zahvatu u DSL Sektor 1 Rt Kobila - Njivice- ušće rijeke Sutorine („Sl. list CG – opštinski propisi“ 62/18)

#### 1. OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

##### 1.1. Postojeće stanje

Okosnicu saobraćaja lokaliteta kome pripada kat.parc. 5927/3 K.O. Sutorina u Njivicama čini lokalni put Jadranska magistrala – Kobila (granični prelaz Konfin) koja se longitudinalno pruža duž gornje zone naselja Njivice. Saobraćajna povezanost kroz centralni dio naselja Njivice, južno od predmetne parcele, ostvarena je lokalnom saobraćajnicom, kojom se odvija dvosmjerni saobraćaj do hotela "Iberostar", iako je širina kolovoza manja od 5,0 m. **Predmetna parcela nema obezbjeđen direktan kolski prilaz sa opštinskog, niti drugog javnog puta.**

##### 1.2. Planirano stanje

-UP 119 koja se sastoji od kat.parc. 5927/3 K.O. Sutorina, nalazi se u okviru zone T2- turističko naselje.

-Prema saobraćajnom rješenju DSL Sektor 1 Rt Kobila- Njivice- ušće Sutorine pristupna saobraćajnica do urbanističke parcele UP 119, odnosno njenog dijela koji čini kat.parc. 5927/3



K.O. Sutorina , predviđena je kao **dvosmjerna kolsko-pješačka ulica , širine B=5,5 m sa dvostranim trotoarima širine ( 2x1,50 ) m .**

-Južnom granicom UP 119 planirana je pješačka komunikacija koja povezuje novoplaniranu pristupnu saobraćajnicu i lokalni put prema graničnom prelazu Konfin.

-**Za sve urbanističke parcele do kojih je predviđena kolska ili kolsko-pješačka saobraćajnica** potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele , a prema uslovima iz tekstualnog dijela Plana :

- za hotele i turistička naselja **7 PM/1000m2 površine,**

- **Parkiranje i (ili) garažiranje vozila** obezbijediti na predmetnoj urbanističkoj parceli, na otvorenom prostoru i u suterezu ili podrumskoj etaži -garaži.Iskoristiti nagibe terena i denivelaciju kao povoljnost za izgradnju garaže.Garažese mogu izvesti kao podzemne ili nadzemne , kao klasične ili mehaničke , a broje etaža nije ograničen.
- **Krov garaže može se koristiti kao parkiralište ili kao zelena krovna terasa, a primijeniti i vertikalno ozelenjavanje fasade prema javnom prostoru.**
- Obrada otvorenih parkinga treba da omogući maksimalno ozelenjavanje .Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata , beton-trava

-Parkiranje u okviru parcele projektovati poštujući normative, kao i utvrđene maksimalno dozvoljene procenete popločanih i ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele.

-**Regulaciju površinskih voda** u okviru granica parcele riješiti tako da se spriječi izlivanje vode na planiranu javnu površinu. Vodu prikupiti unutar granica parcela i nakon privođenja namjeni zemljišta u zahvatu puta, priključiti na ulične objekte za odvodnju atmosferskih voda.

-**Minimalna udaljenost između gradjevinske i regulacione linije iznosi 5 m.**

2.Prilikom projektovanja garaža pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. List CG br. 13/07, 5/08,00/11").

**3.Do privođenja namjeni zemljišta u zahvatu planirane saobraćajnice sa koje je obezbjedjen kolski priključak dijela predmetne urbanističke parcele, investitor je dužan obezbjediti službenost kolskog prilaza od postojećeg lokalnog puta do dijela UP 119 koji čini kat.parc. 5927/3 K.O. Sutorina..**

**Investitor-zainteresovani korisnik prostora prema članu 65 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17,44/18,63/18) može izvesti komunalno opremanje gradjevinskog zemljišta, u konkretnom slučaju izgradnju puta do dijela predmetne urbanističke parcele UP 119 , u skladu sa važećim planskim dokumentom . Medjusobni odnosi investitora i jedinice lokalne samouprave uređuju se ugovorom.**







Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju  
i energetska efikasnost

Br.02-13-231-Up I-260/2019

Herceg Novi, 1.7.2019. god.

4. 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.

DOSTAVITI: RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I

- naslovu,

GRADSKU INFRASTRUKTURU

- u dosije,

Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

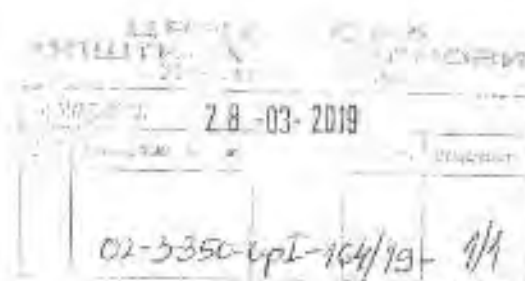
- arhivi.

*Tatjana Vuković*

SEKRETAR

*Aleksandar Kovacević*  
Aleksandar Kovacević dipl.ing.erozijske





Broj:05-600/19  
Herceg Novi, 26.03.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju  
JANČIĆ MIRJANA  
HERCEG NOVI

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-600/19 od 26.03.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UPI 119 koja se sastoji od katastarske parcele broj 5929/1 k.o. Sutorina, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP-164/2019 od 20.02.2019.god, konstatuje se:

- ❖ Kroz Vašu parcelu prolazi AC cjevovod DN 150 mm, koji je neophodno izmjestiti u skladu sa planskim dokumentom višeg reda i dostaviti Glavni projekat izmještanja cjevovoda.
- ❖ U skladu sa opštinskim propisima uspostavlja se zaštitna zona oko cjevovoda na način da se ne dozvoljava nikakva gradnja 2, 00 m lijevo i desno od osovine oba cjevovoda (član 63, službeni list-opštinski propisi broj 28/04).
- ❖ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN min 25 mm (unutrašnji prečnik) sa izmještenog PEHD cjevovoda DN 100 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ❖ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN min 25 mm (INSA) kao 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 i sl.);
- ❖ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu mrežu.

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

- Dostavljeno:
- podnosiocu zahtjeva
  - tehničkoj službi
  - arhivi

Referenti za priključke  
na VPS mreži  
  
Mica Stojanović  
dip. inž. građ.

Tehnički nadzornik  
  
Mica Stojanović  
dip. inž. građ.  
  
Direktor  
  
Mr. Olivera Doklestić  
dip. inž. građ.



26.03.2019.

5948/1

MJESTO PRIKLJUCENJA  
 NA GRADSKU  
 VODOVODNU MREŽU 5948/5



SITUACIJA TERENA  
 R=1:1000

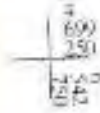
ЦРНА ГОРА  
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ  
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Број: 206/2019  
Датум: 12.04.2019.



Катастарска општина: СУТОРИНА  
Број листа непокретности:  
Број плана: 13.14  
Парцела: 5927/3

# КОПИЈА ПЛАНА

Размера 1:2500



Извод из дигиталног плана  
Општина:



Општина  
Службено лице:



REPUBLIKA BOSNA I HERCEGOVINA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-6164/2019  
Datum: 15.04.2019  
KO: SUTORINA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom preimjeru 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), postupujući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, za potrebe UTU izdaje se:

**LIST NEPOKRETNOSTI 1305 - PREPIS**

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum opisa	Puteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Don. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilob
8927	1		20 58		NOVICE	zona 2. klase ODRŽAJ NEKRETN.		3908	4,30
								3908	4,30

Ukupno:

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Ime i prezime	Adresa i mjesto	Prava	Udio
1705989745016	JANČIĆ JIVO JELENA	X HERCEGOVAČKE BRIG 19 HERCEG NOVI Herceg Novi	Susvojna	1/2
0904066283911	JANČIĆ JOVO MARIJANA	X HERCEGOVAČKE BRIG 19 HERCEG NOVI Herceg Novi	Susvojna	1/2

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Naplatu takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

Nacelnik

RAĐUSINOVIĆ MIRJANA

