



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU OBJEKTA/OBJEKATA TURISTIČKOG
NASELJA

PRAVNI OSNOV

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

("Sl. list Crne Gore"- br. 62/18)

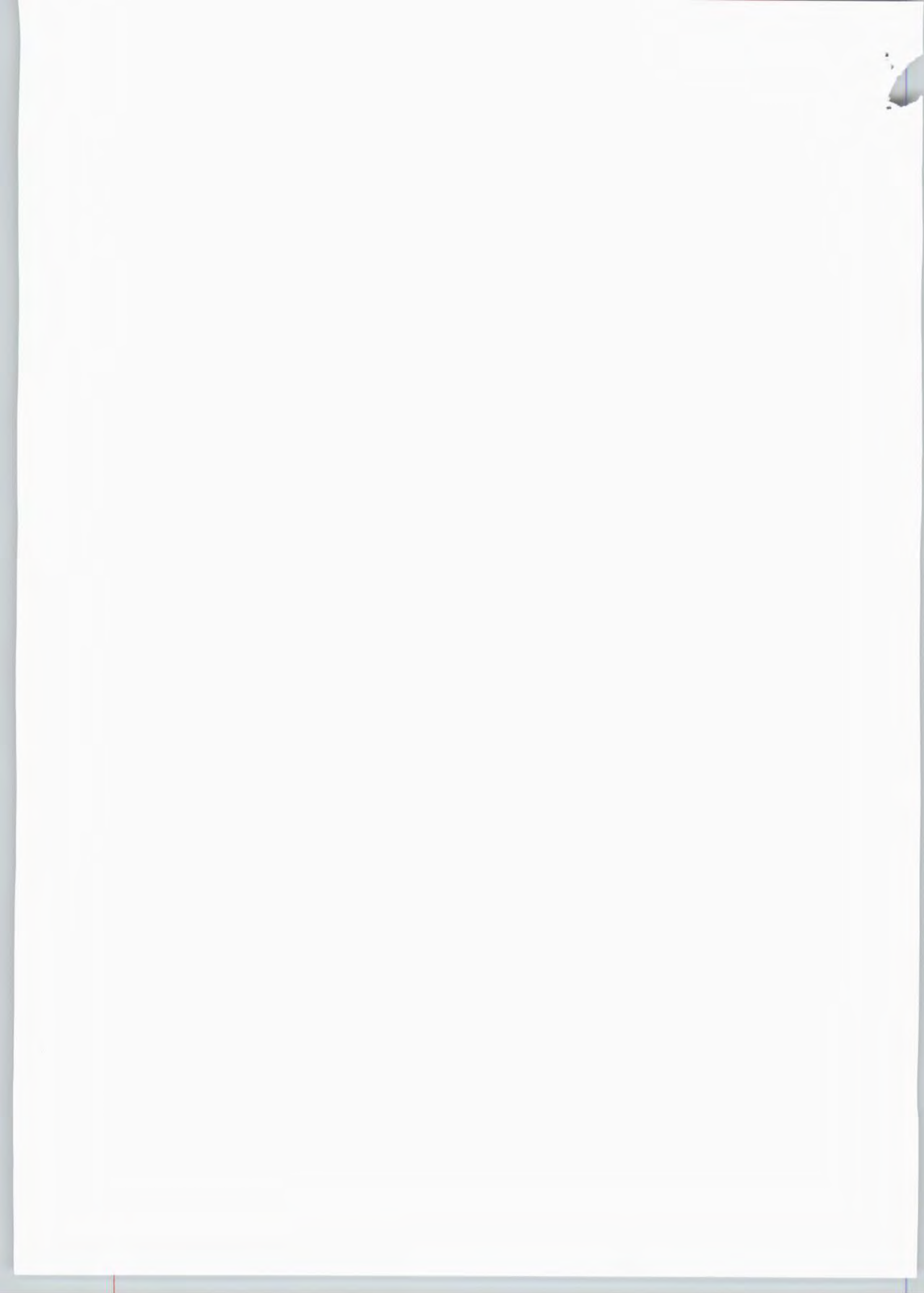
PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:

Jančić Mirjana

OBRADIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE
HERCEG NOVI

Herceg Novi, 10.07.2019. godine



CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UPI-165/2019
Herceg Novi, 10.07.2019. 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. 8718), člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18, 10/19) i podnijetog zahtjeva 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: kp. br. 5929/ 1 KO Sutorina koja većim dijelom odgovara dijelu urbanističke parcele UP 156, u zahvatu Detaljne studije lokacije »Sektor 1| Rt Kobila- Njivice- Ušće Sutorine« (»Sl. list CG«, br. 62/ 18).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Jančić Mirjana, X Hercegovačke 19, Herceg Novi;
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 20.02.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-165/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

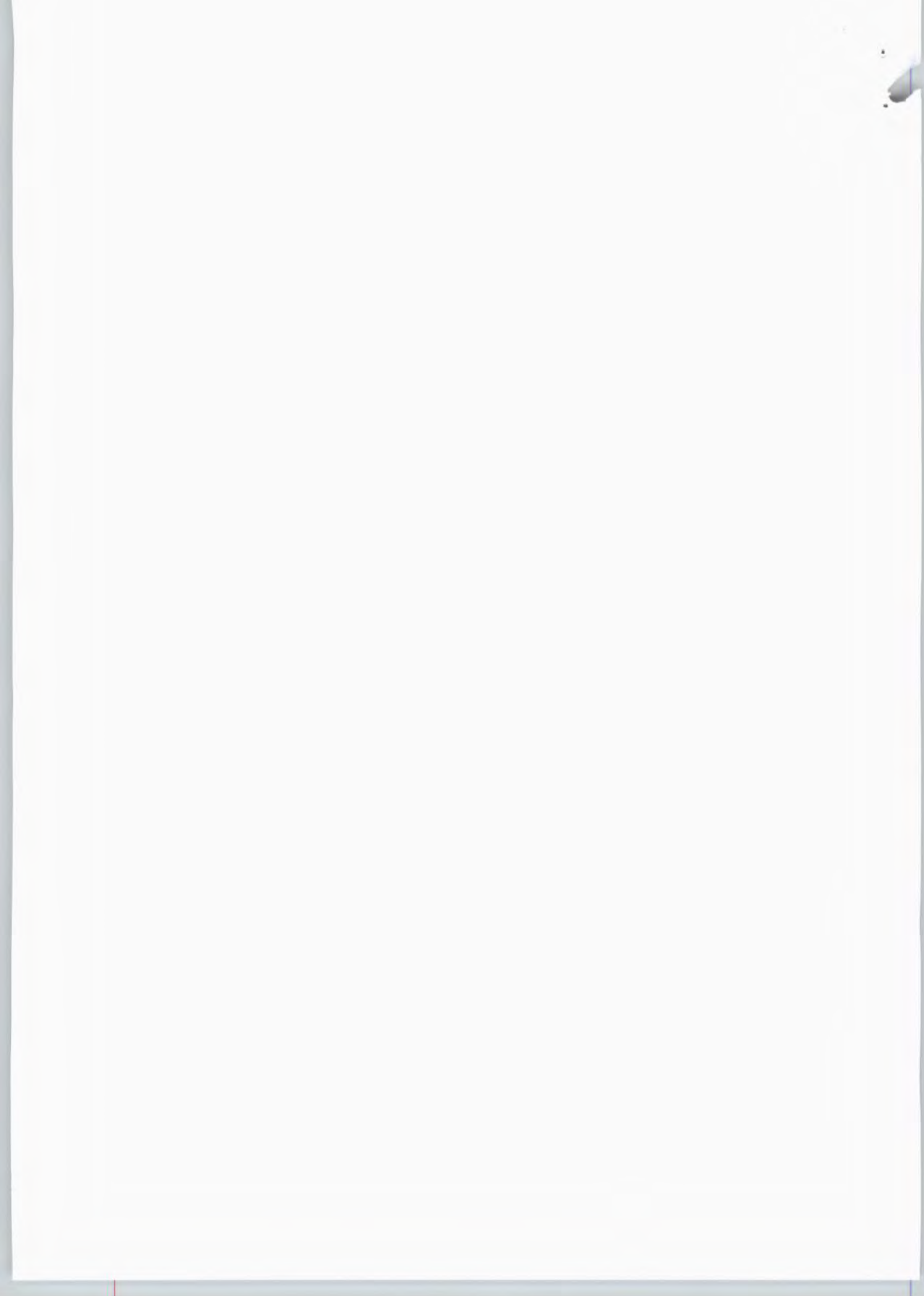
- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 5929/1 K.O. Sutorina, broj: 255/ 2019 od 12.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;

Prepis lista nepokretnosti br.265 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-6163/ 2019 od 15.04.2019. godine, kojim se dokazuje da su Jančić Jelena (1/4), Jančić Mirjana (1/4) i Jančić Nada (1/2) upisane kao vlasnice na kat. parceli br. 5929/1 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 692 m² u naravi-Šume 2.klase, sa teretima i ograničenjima;

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

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

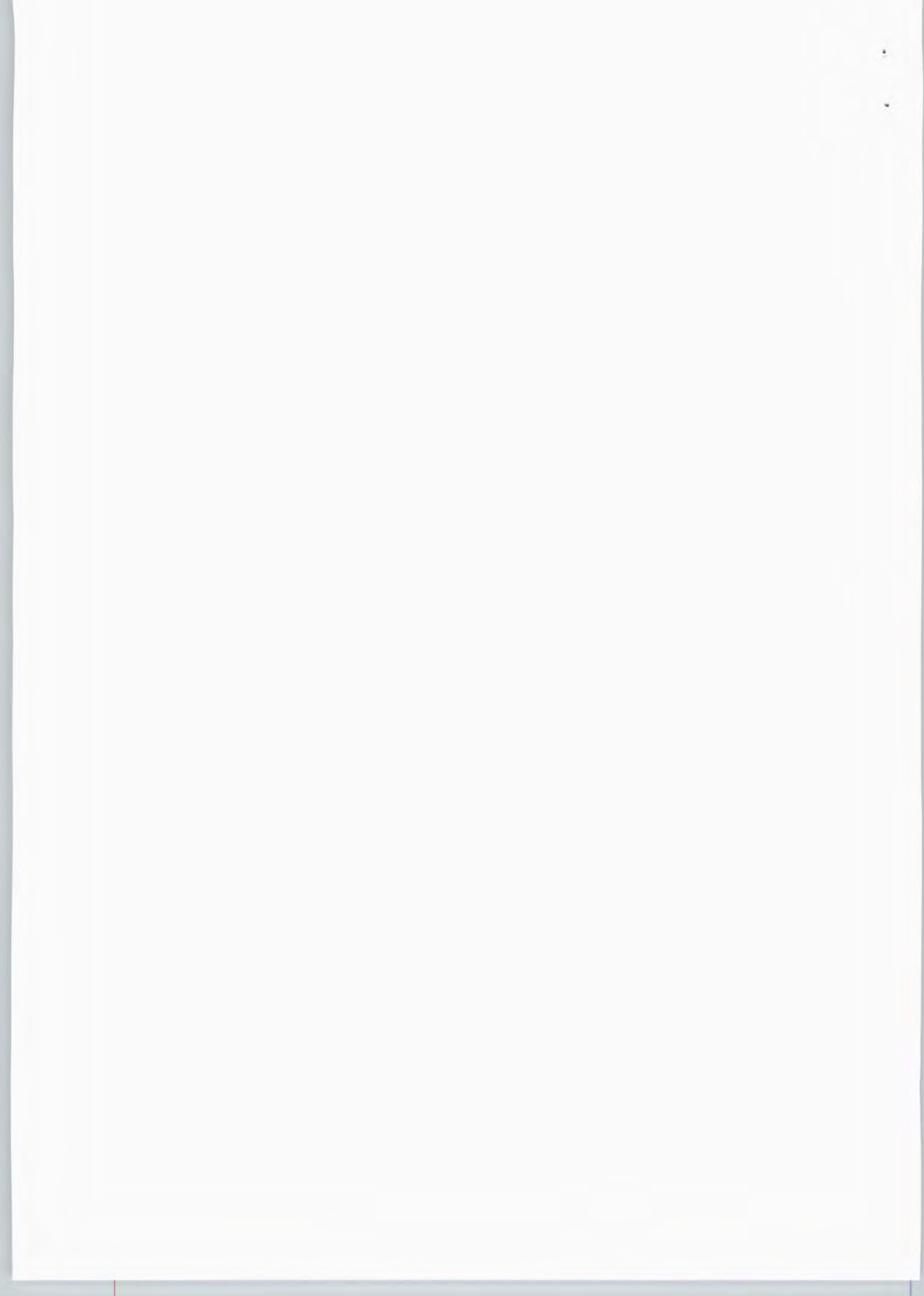
• Pravila parcelacije:

- Površina urbanističke parcele UP 156 iznosi **3084.63 m²**, prema analitičkim podacima iz tekstualnog dijela DSL-a.
- UP 156 definisana je koordinantnim tačkama:

UP 156

(odgovara dijelovima kp. 5929/1, 5929/2, 5929/3, 5926 i 5924, sve K.O. Sutorina)

Koordinatna tačka	x	y
1392	6542713.66	4699109.22
1393	6542724.11	4699120.73
1394	6542726.64	4699125.33
1395	6542727.90	4699128.43
1396	6542733.75	4699135.65
1397	6542740.47	4699144.61
1422	6542710.63	4699105.17
2282	6542768.17	4699120.25
2283	6542775.59	4699126.29



2284	6542760.63	4699137.78
2285	6542754.77	4699132.26
2286	6542769.46	4699069.45
2287	6542774.81	4699067.06
2288	6542778.00	4699077.66
2289	6542782.69	4699091.77
2290	6542782.89	4699094.37
2291	6542784.48	4699104.07
2292	6542785.45	4699105.28
Koordinate tačaka građevinske linije		
75	6542779.39	4699103.92
76	6542765.92	4699077.45
77	6542717.99	4699106.55
78	6542717.99	4699135.68

- Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP 156 koja odgovara dijelovima kp. 5929/1, 5929/2, 5929/3, 5926 i 5924, sve K.O. Sutorina.

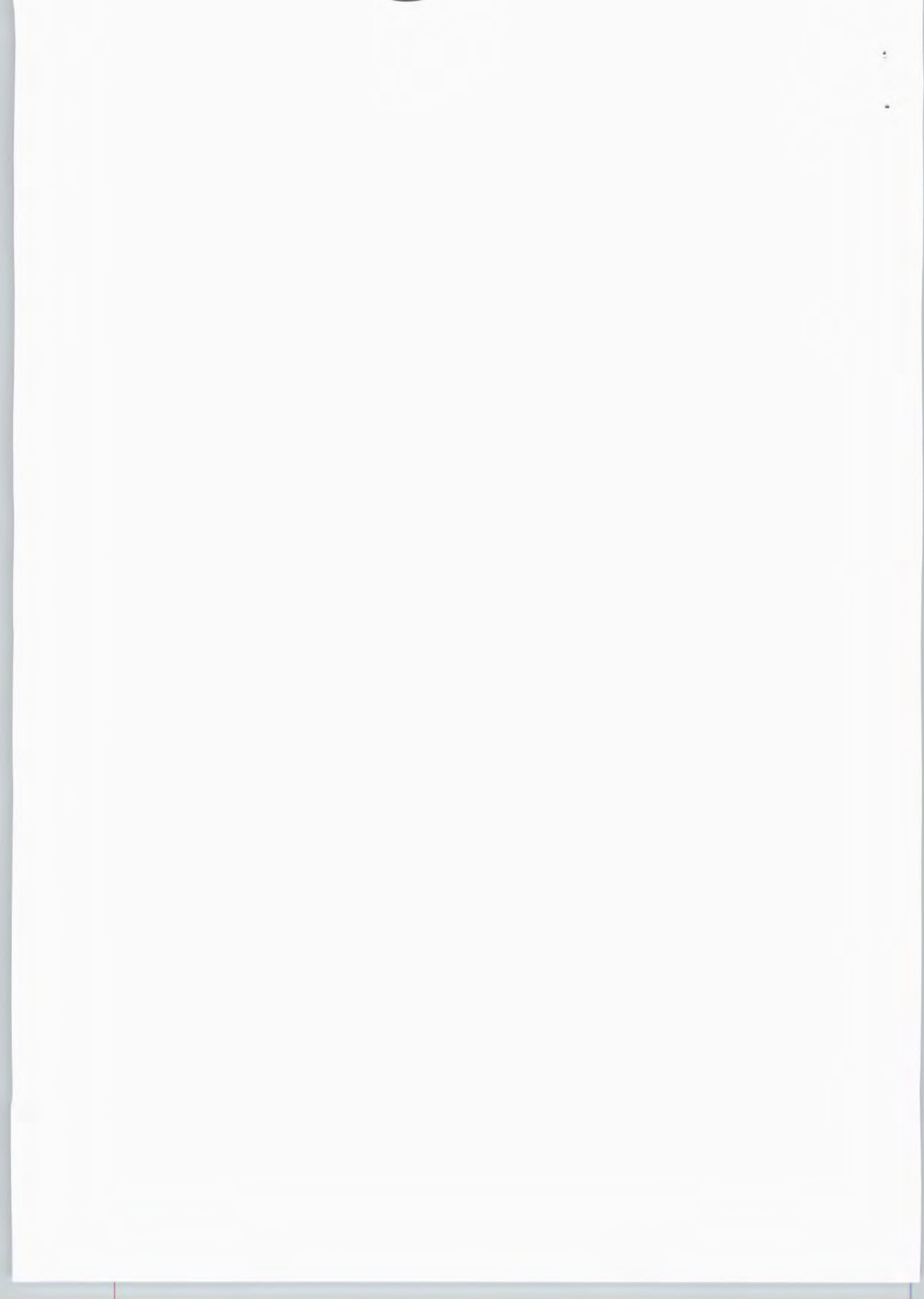
- Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (»Sl.list CG« br. 44/18), stav 1, tačka 2, propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«. br. 64/17, 44/18, 63/18, 011/19) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio 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 obaveze lociranja objekata na samu građevinsku liniju. Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektovanju objekata. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju. U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL1 i GL2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima planom definisane namjene. Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad



zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Na grafičkom prilogu *Plan parcelacije regulacije i nivelacije* je definisana (GL1) i (GL2).

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

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

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 rozom bojom.

- Ukoliko građevinske linije nijesu grafički definisane, minimalno rastojanje zone za gradnju od granice urbanističke parcele je 5m prema saobraćajici, šetalištu uz more ili rijeci i 2.5 m prema ostalim granicama urbanističke parcele. Ovako definisane građevinske linije se „aktiviraju“ prilikom rušenja postojećih objekata i izgradnje novih.
Izuzetno minimalno rastojanje od susjeda (ali ne i od ulice) može biti 1.5m uz neophodnu pismenu saglasnost susjeda. Takođe izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) moguća je isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat.
- Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).
- Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinske linije, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.
- **Visinska regulacija** definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža koja je definisana u *analitičkim podacima* za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Osim maksimalnog broja nadzemnih etaža planom je definisana i maksimalno dozvoljena visina objekta. Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova. U slučaju turističkog naselja na rtu Kobila definisana je i maksimalna visina objekta kao visina kote sljemena i/ ili vijenaca ravnog krova izražena u metrima nadmorske visine.

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

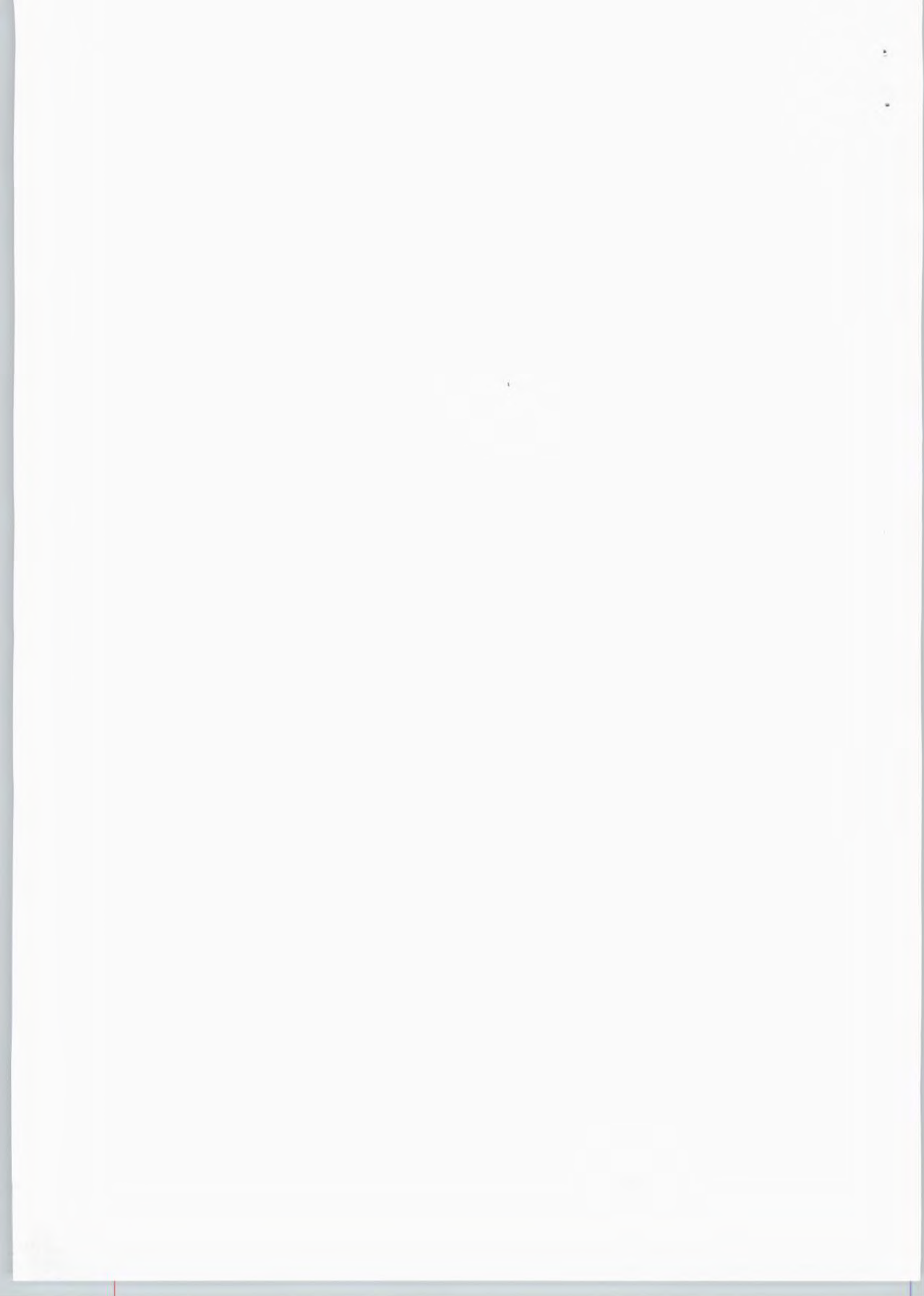
R.L. – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene (član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17,044/18,063/18, 011/19)).

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

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18, 011/19)).

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

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE



USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:

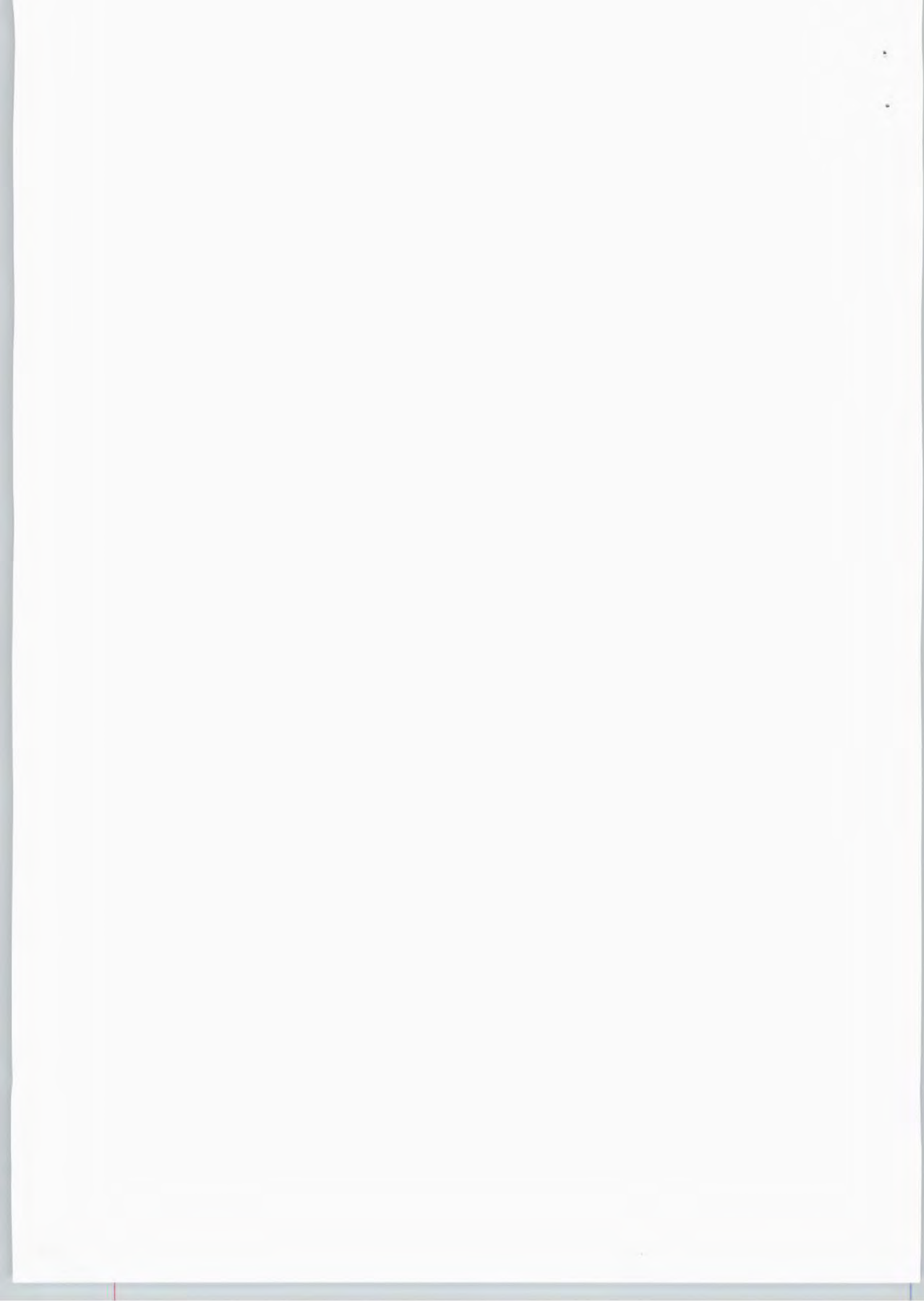
- **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi **reviziju- ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona.
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

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

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m² u objektima sa 3 zvjezdice.
- Pejzažnim uređenjem predmetnog područja potrebno je ostvariti očuvanje zatečenog identiteta, pogotovo za zonu Njivica, a za Rt Kobilu, s obzirom da je planirana izgradnja većg broja objekata, stvoriti novi ambijent koji po svom karakteru neće u mnogome odudarati od lokalnog ambijenta, kao ni od tipičnog mediteranskog.
- Pravilnim izborom karaktera i prostornim rasporedom objekata, kao i pažljivo biranom vegetacijom, ovaj identitet može biti sačuvan, stvarajući jedan novi predeo, novu vrednost. Očuvanje lokalnog identiteta ostvaruje se kroz:
 - poštovanje zatečenih arhitektonskih struktura, ukoliko su one vredne (zaštićeni objekti I objekti kulturnih vrednosti),
 - adekvatni arhitektonski izraz planiranih objekata,
 - poštovanje matrice urbanih struktura lokalnih naselja,
 - korišćenje lokalnih materijala,
 - neagresivno uvođenje novih sadržaja
 - planiranje javnih površina po ugledu na lokalne (trgovi, obalno šetalište, ponte..)
 - delimično očuvanje lokalne vegetacije i njeno inkorporiranje u planirano stanje
 - planiranje karakteristične mediteranske i obalne vegetacije (bez introdukcije nekarakterističnih vrsta)
 - akcentovanje lokalnih simbola korišćenjem specifičnih vrsta
- Uvidom u grafički prilog DSL-a 19| Plan pejzažnog uređenja za zonu B, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni **ZTN- zelenilo turističkih objekata**.
- *Na parceli UP 143, na kojoj se nalaze postojeći objekti hotela Riviera potrebno je izvršiti Taksaciju postojeće visoke vegetacije, te na osnovu nje pozicionirati planirane objekte ili nadogradnju postojećih objekata. Posebno čuvati zelenilo u zaleđu hotelske plaže i bazena, a konstatovani su izuzetni primjerci čempresa, alpskog bora, masline, kanarske palme, oleandra i drugih vrsta. Ukupno ostvariti minimum 40% zelenih, nezastrih površina, koje se realizuju na tlu bez podzemnih*



etaža, uz obavezno zadržavanje postojeće vegetacije. Krovno i vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.

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

Na ostalim parcelama ostvariti minimum 40% zelenih, nezastrih površina, koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža. Krovno i vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina. Ukoliko se planira formiranje podzemnih etaža (garažiranje i sl.), zelene površine se mogu realizovati i na površinama iznad podzemnih etaža, ali njihov obračun ne ulazi u procenat zelenih površina osim ako dubina supstrata nije veća od 1,4 m. **Procenat zauzetosti zelenim površinama može se realizovati samo na urbanističkoj parceli koja je predmet izdavanja UTU-a, nikako na površinama okolnog zaštitnog pojasa ili drugog vida zelenila u okruženju.**

- Na ravnim ili kosim krovovima objekata poželjno je planirati ekstenzivne ili intenzivne krovne vrtove, na odgovarajućim supstratima. Krovno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.
- Slobodne i zelene površine formirati tako da se korisnicima omoguće različiti ambijenti: otvorene terase, podijumi- platforme za odmor, zelenilom izdvojeni intimni prostori posebno u zoni bazena, ukoliko se planiraju.
- Uz saobraćajnice planirati kontinualan, minimum 5 m širok pojas visoke vegetacije sađene u vidu drvoreda ili u slobodnom stilu sa spratom žbunja, uz mogućnost prekida za kolske i pješačke ulaze na parcelu.
- Slijediti osnovni princip zadržavanja postojećih karakteristika pejzaža, i to kroz maksimalno očuvanje autohtone vegetacije, i planiranje nove, koja po formi i izboru vrsta ne smije u mnogome odudarati od postojećih karakteristika pejzaža i vegetacije uopšte, bez suviše introdukcije stranih vrsta- egzota (palme, topijarne forme).
- Na parceli obavezno planirati platoe za sjedenje sa adekvatnim zelenilom za zasjenu (pergole sa puzavicama, stabla koja razvijaju široku krošnju, elementi zasjene tipa jedra i sl.)
- Poželjna je introdukcija stablašica, visokog četinarskog i lišćarskog rastinja, pogotovo u zonama ka saobraćajnicama i plaži. Visoku vegetaciju pozicionirati tako da ne ometa kvalitetne vizure ka moru.
- Ukoliko se planira parkiranje na parceli, planirati zasjenu parking mjesta drvorednim sadnicama lišćara, po jedno stablo na svako treće parking mjesto.
- Predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

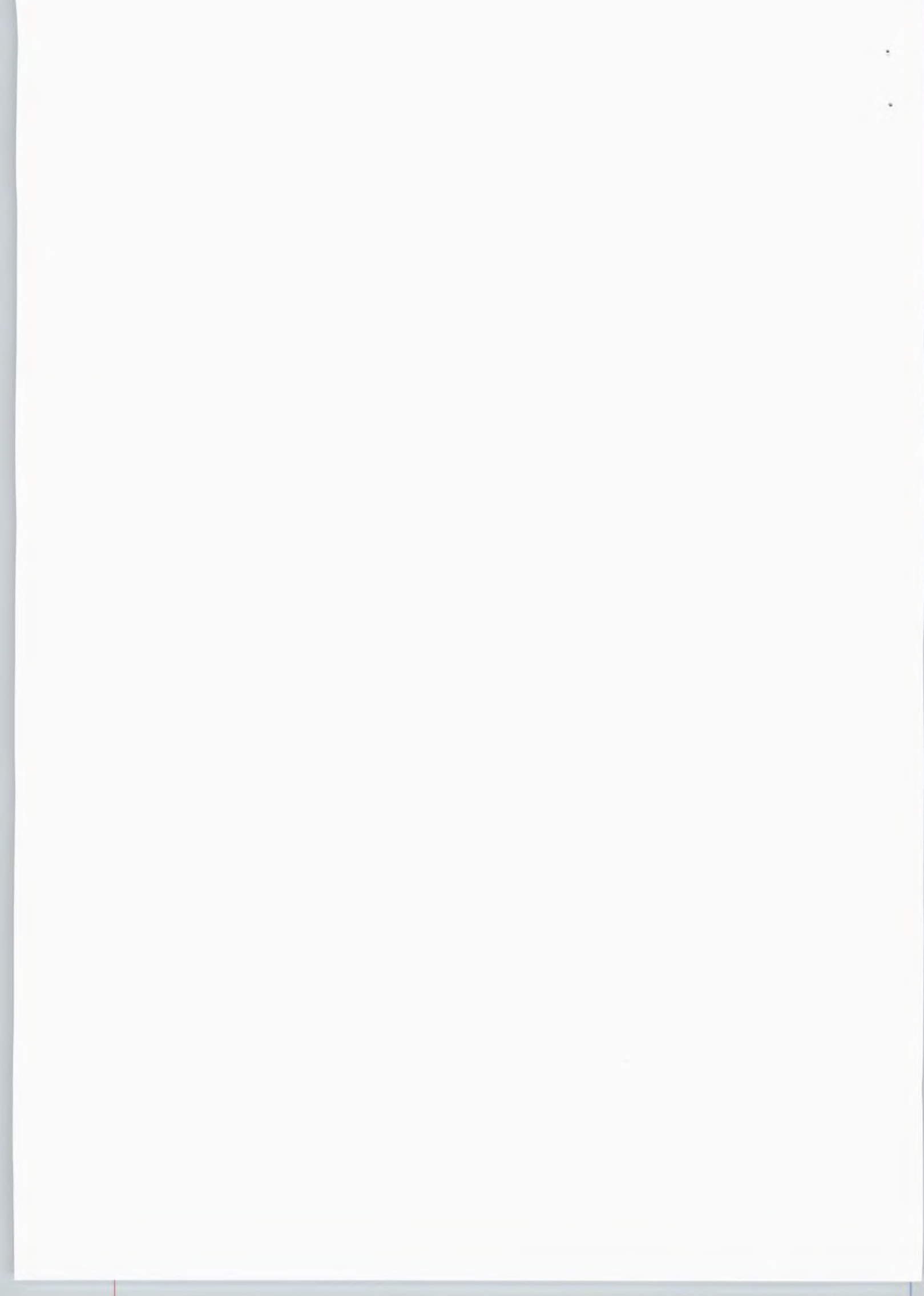
• Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.

• Zaštita prirodnih vrijednosti:

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, -o.p - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

• Za područje zahvata DSL-a “Sektor 1-Rt Kobila-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 definiisani i preispitani urbanistički parametri i kapaciteti dati u poglavlju *Analitički 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 naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja. Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“, broj 49/10) ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:
 - a) Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
 - b) Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz, Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
 - c) Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2;
 - d) Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni;
 - e) Izuzetno od tačke 3, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predate nekom od subjekata iz tačke 2. Sve dalje obaveze Uprave i Investitora definisane su članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

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

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Nisu DSL-om definisani.

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

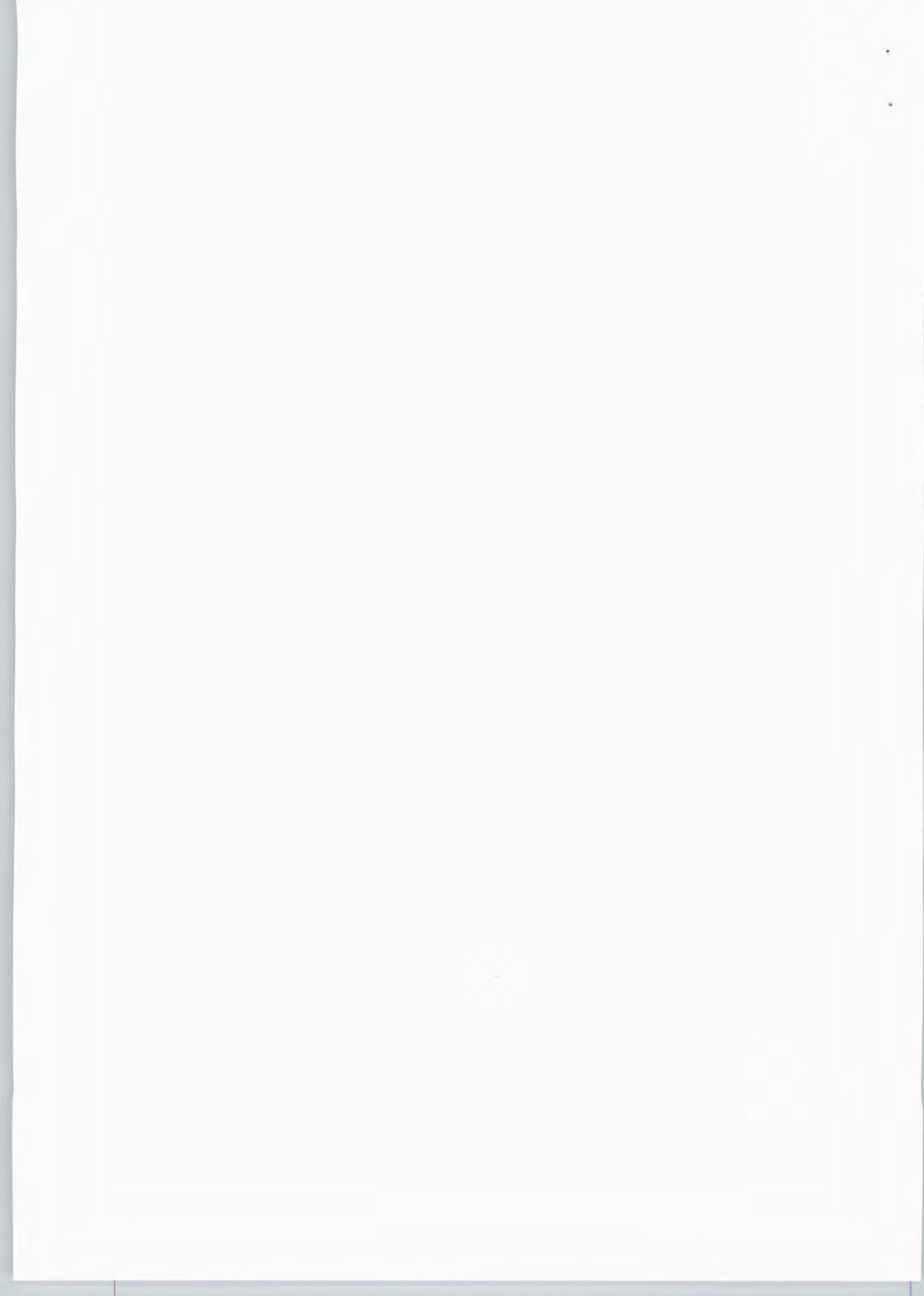
- Nisu DSL-om definisani.

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

- Nisu DSL-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

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



USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

• Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase DSL-om planiranih vodova;

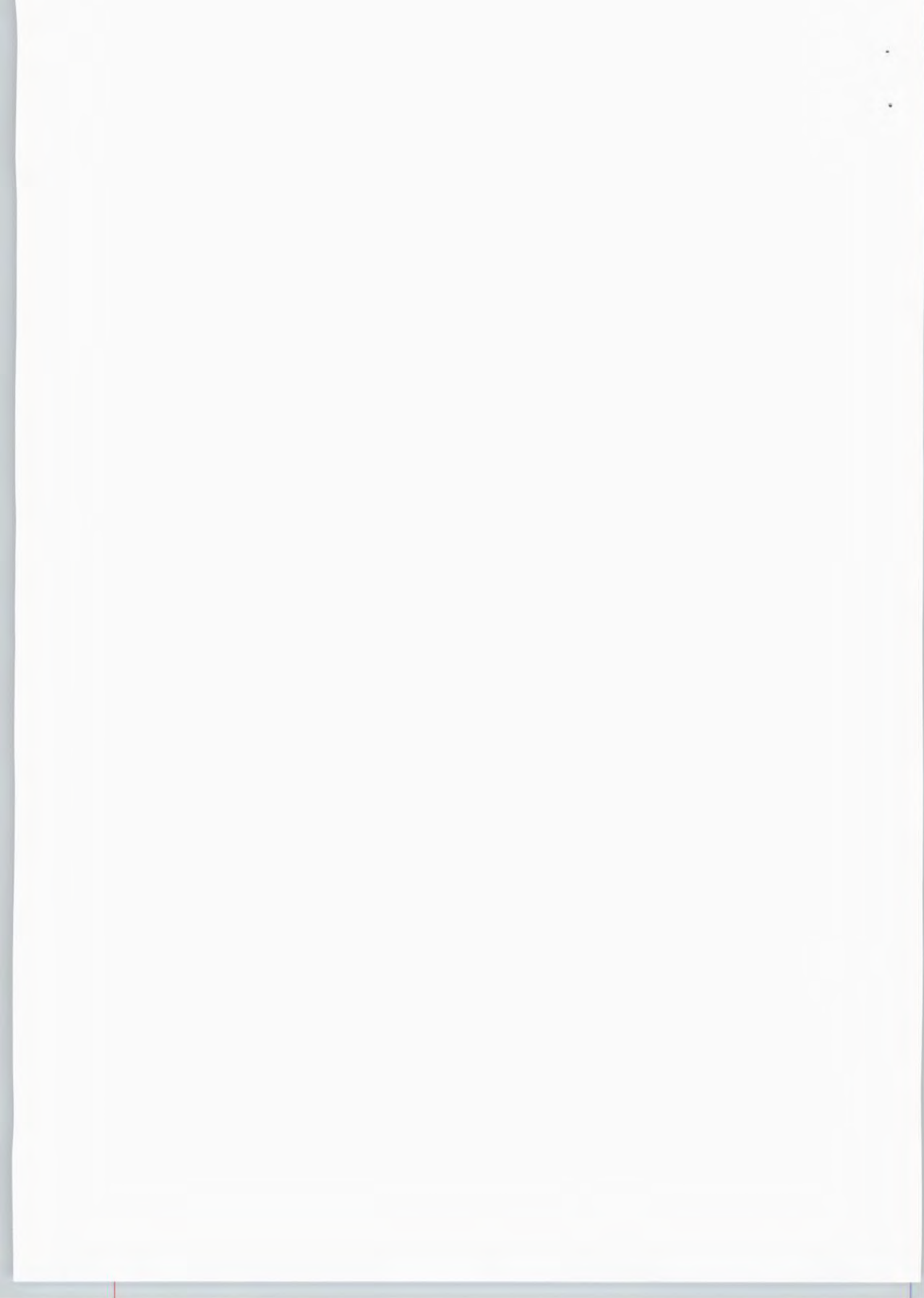
• Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:

- 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 156 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 obezbijeđen potreban broj parking mjesta a komunikaciju unutra zone turističkog naselja ostvarivati elektromobilima. U zoni turističkog naselja obezbijediti potrebne prostorije/objekte za funkcionisanje takvog vida saobraćaja.
Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica i dati su njihovi poprečni presjeci. Date su i karakteristične kote ali su, imajući u vidu izuzetno strmi teren, one orjentacione a konačne će biti definisane projektnom dokumentacijom. Prilikom izrade projektne dokumentacije moguća su i manja pomjeranja trasa saobraćajnica u odnosu na plansko rešenje. Potreba za pomjeranjem može se javiti kada se iskolče poprečni profili ili kada se urade detaljnije geodetske podloge (ili zbog puta ili zbog okolnih objekata). Sve saobraćajnice su opremljene odgovarajućom rasvjetom a na raskrsnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećem Pravilniku.
- **Parkiranje i garažiranje vozila-** Za sve urbanističke parcele do kojih je predviđena kolska ili kolsko-pješačka saobraćajnica **potrebe za parkiranjem treba rješavati u okviru parcele**, saglasno sa normativima iz Pravilnika o načinu izrade i sadržini planske dokumentacije.
- Urbanističke parcele u zoni B, do kojih nije moguće zbog konfiguracije terena obezbijediti kolski saobraćajni pristup, mogu ostvariti parkiranje na javnim parkinzima planiranim u toj urbanističkoj zoni. U toj zoni planirana je i izgradnja parking garaže, za koju je rezervisan prostor na urbanističkoj parceli UP 172.

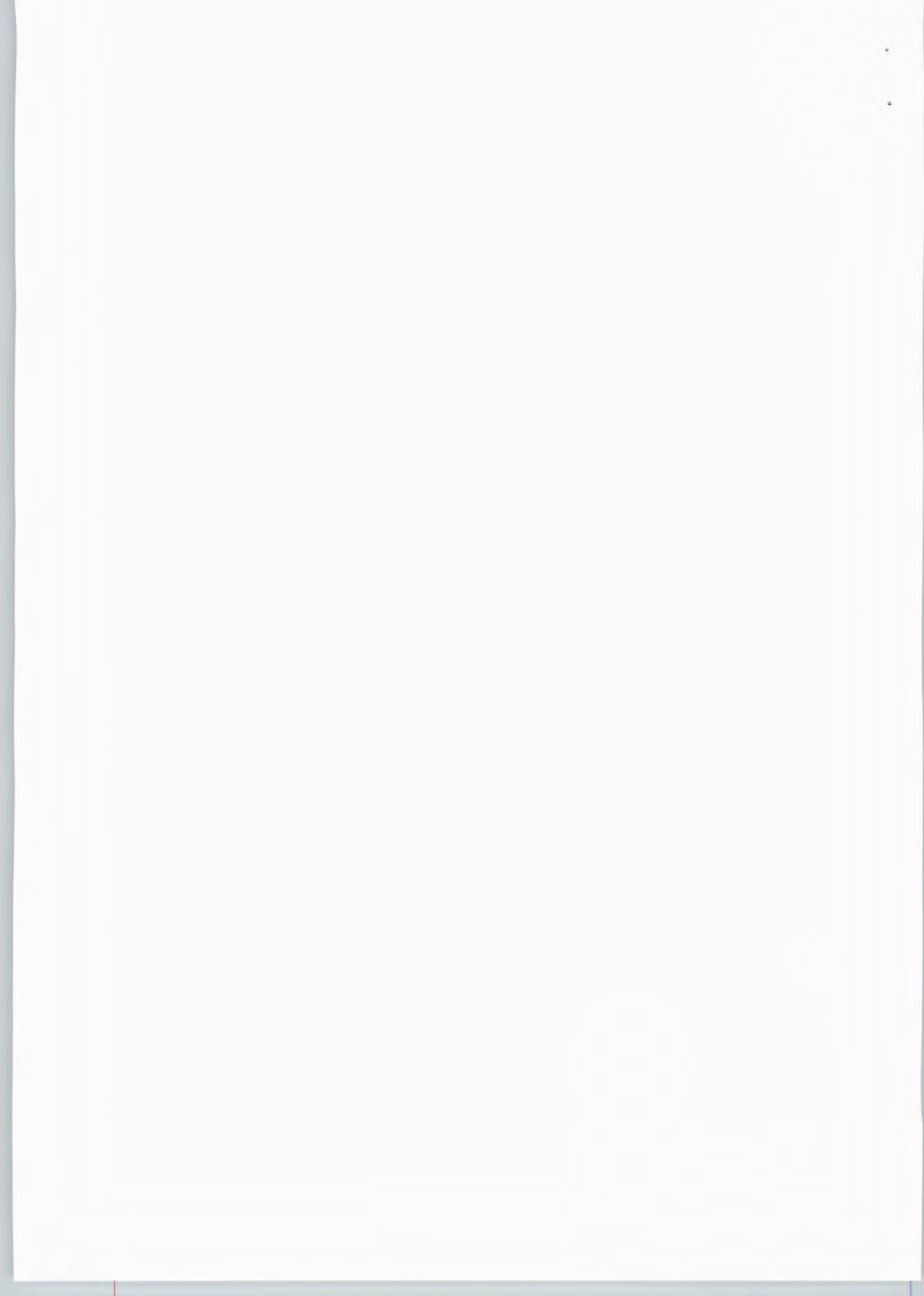


- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog, i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po standardima;
- Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga se može zasaditi drveće;

Optimalni normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

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

- Iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;
- Garaže se mogu izvesti kao podzemne i/ili nadzemne, kao klasične ili mehaničke, a broj etaža nije ograničen;
- Krov garaže se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a primijeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada prema javnom prostoru;
- Ulaz i izlaz iz garaže potrebno je riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu, vodeći računa o unaprjeđenju postojećeg stanja. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definišaće se na nivou tehničke dokumentacije, bez izdvajanja posebne parcele za pristup. Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj. da imaju zajedničku kontrolu;
- U objektu garaže, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova), a što će zavistiti od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti;
- U dijelu objekta javne parking garaže, može da se obezbijedi parking za bicikla i vozila A kategorije kao i upravni dio garaže (kancelarije + prateći sadržaji);
- Izbor tipa rampe izvršiti prema analizama u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije;
- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije;
 - Širina prave rampe min. 3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne;
 - Širina kružne rampe min.4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne;
 - Slobodna visina garaže min. 2,3 m;
 - Podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:
 - 1) kružne rampe bez obzira na veličinu garaže max.12% za otkrivene i max 15% za pokrivene,
 - 2) prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib max 18% za pokrivene i max 15% za otkrivene,
 - 3) za veće garaže od 1500m² prave rampe max. 12% za otkrivene i max 15% za pokrivene;
 - 4) za parkirališta do 4 vozila - 20%.
- Na početku i na kraju rampe izvršiti ublažavanje nagiba
- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama min 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,5 m do 6,0 m, a za paralelna, dimenzije parking mjesta su 6,0m x 2,5m, sa širinom prolaza min 3,5 m;
- Parking mjesta koja sa jedne podužne strane ima stub, zid, ogradu itd. proširuje se za 0.3-0.6m;
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br. 13/07 i 32/11, 09/12)



- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža
- U okviru kompleksa se mogu planirati otvoreni parking prostori i/ili garaža u sklopu hotela.
- Na parkiralištima i/ili u garažama je potrebno obezbijediti parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti -Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

• **Ostali infrastrukturni uslovi:**

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

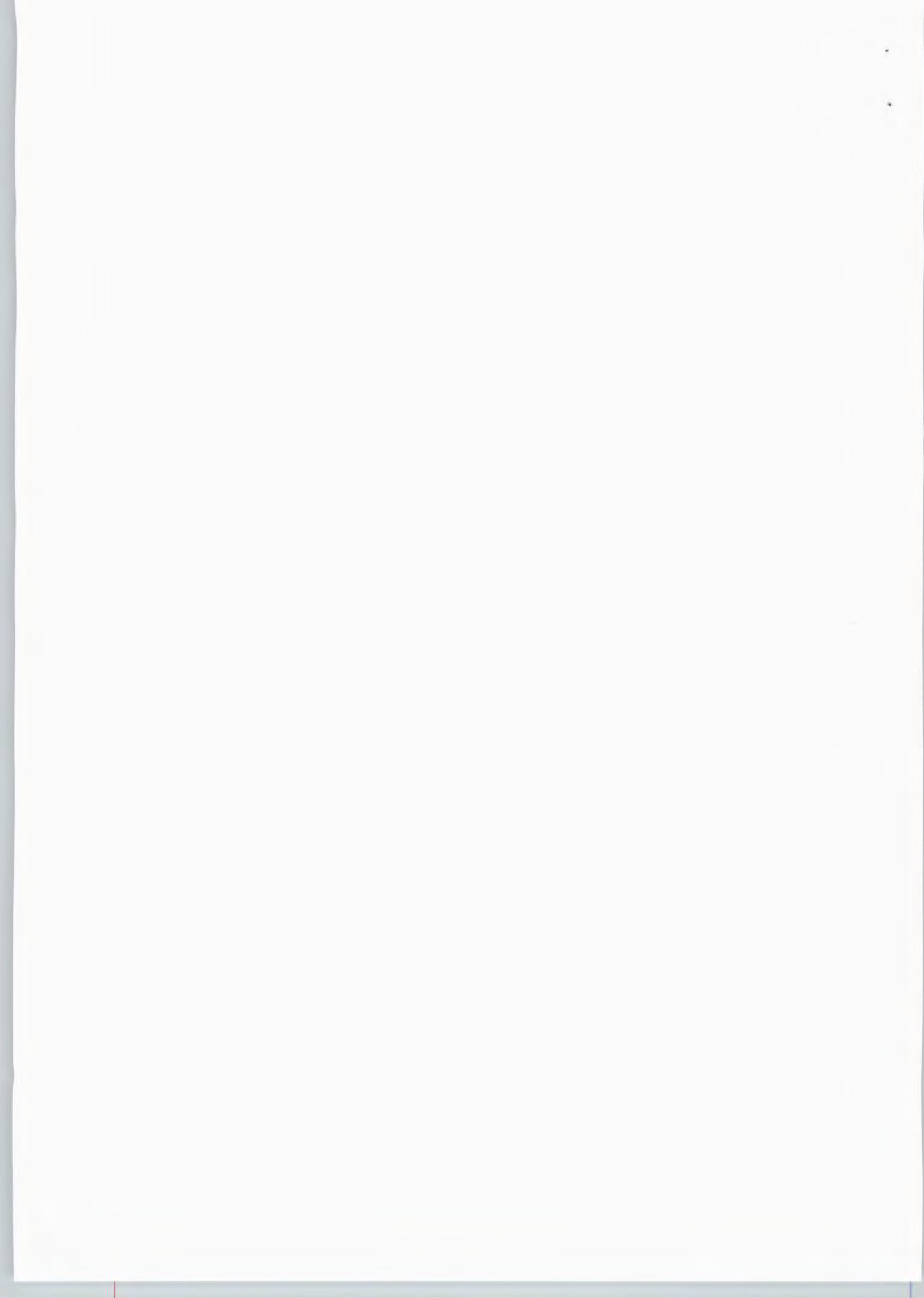
U prilogu se daju trase DSL-om planiranih vodova.

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

• **Prirodni uslovi:**

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

Litološki opis	vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane i nevezane glinovite naslage (kat. III)					
	vezane, poluvezane i nevezane naslage (kat IV)					
Nagib terena	20°-30° za vezane stijene 10°-20° za poluvezane i nevezne stijene (kat. III)					
	30° za vezane stijene 20°- 25° za poluvezane stijene do 10° za nevezane stijene (kat IV)					
Dubina vode do	0 - 4,0m i više od 4,0m (kat. III i IV)					
Stabilnost terena	Stabilan i uslovno stabilan					
Nosivost terena	7 N/ cm ² i 7-20 N/ cm ² (kat. III)					
	7-20 N/ cm ² i 20 N/ cm ² (kat. IV)					
Seizmičnost (kat. III)	zona	B3	C1	C2	C3	D
	max (q)	0,12	0,16	0,20	0,24	0,30
	Ks	0,06	0,08	0,10	0,12	0,15
	intenzitet (MCS)	VII	IX	IX	IX	IX

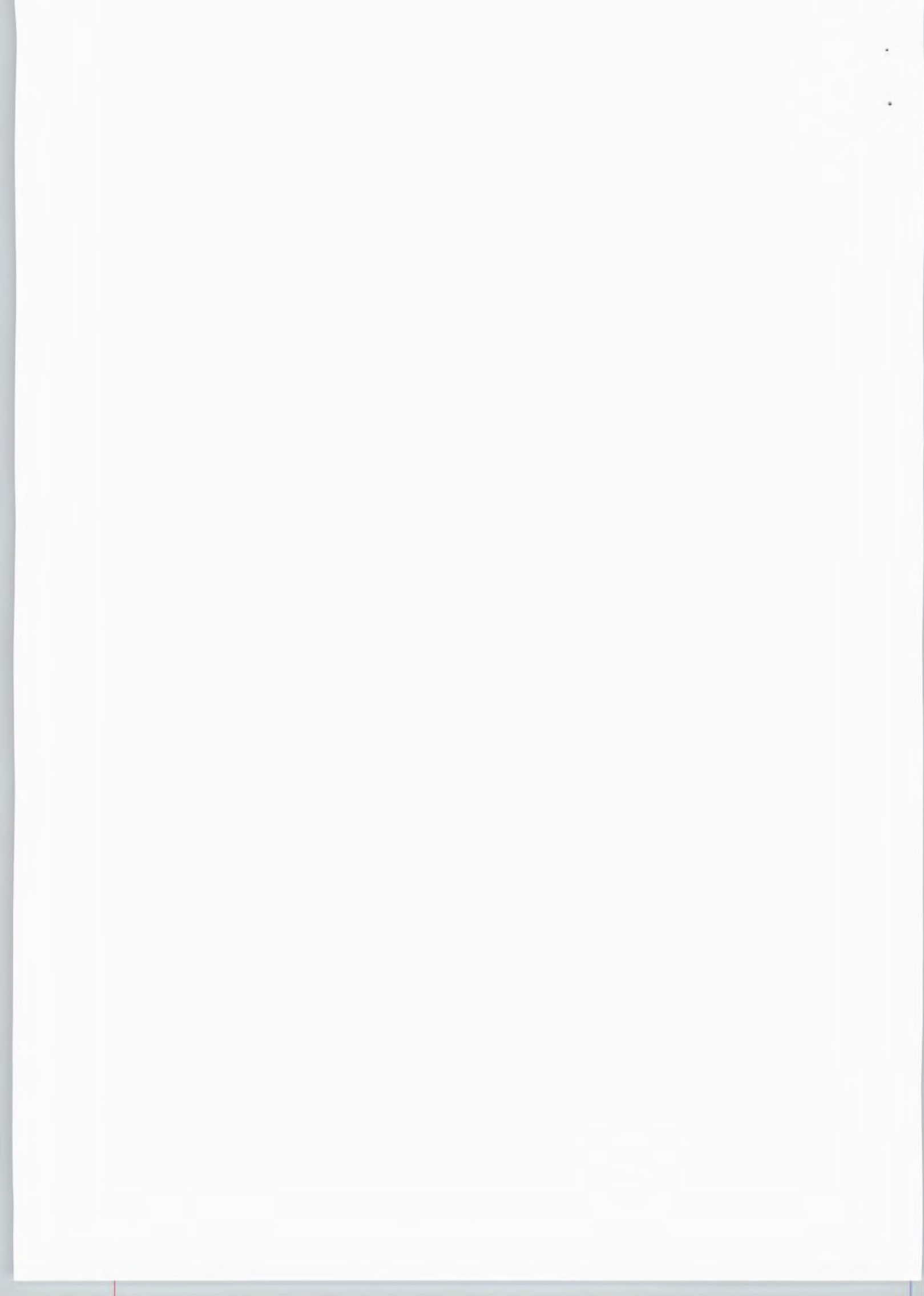


Seizmičnost (kat. IV)	zona	B3	C1	C2	D	N
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0,26	Zona sa dinamički nestabilnim lokalnim geotehničkom sredinom u uslovima zemljotresa
	Ks	0.06	0.08	0.10	0,13	
	intenzitet (MCS)	VII	IX	IX	IX	
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C				
	min. srednja mjesečna	8°-9° C				
	max. srednja mjesečna	24°-25° C				
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm				
Intenzitet učestalost vjetrova	i	opšta karakteristika	godišnja	tišina 41%, E- SE- NW		

- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat geoloških istraživanja, (ukoliko je to propisano članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG“, br. 28/11))

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

- Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.
- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
- **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački **Prirodni uslovi**, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegniju diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba



obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

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

POTREBA IZRADA 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* definsani su osnovni ubanistički 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 156 koja odgovara dijelovima kp. 5929/1, 5929/2, 5929/3, 5926 i 5924, sve K.O. Sutorina

- **Površina urbanističke parcele:**

3084.63 m²

- **Maksimalni indeks zauzetosti:**

0.3

za predmetnu urbanističku parcelu UP 156 iznosi 925 m²

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 156 iznosi 1542 m²

- **Maksimalna spratnost objekta:**

3 etaže

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

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

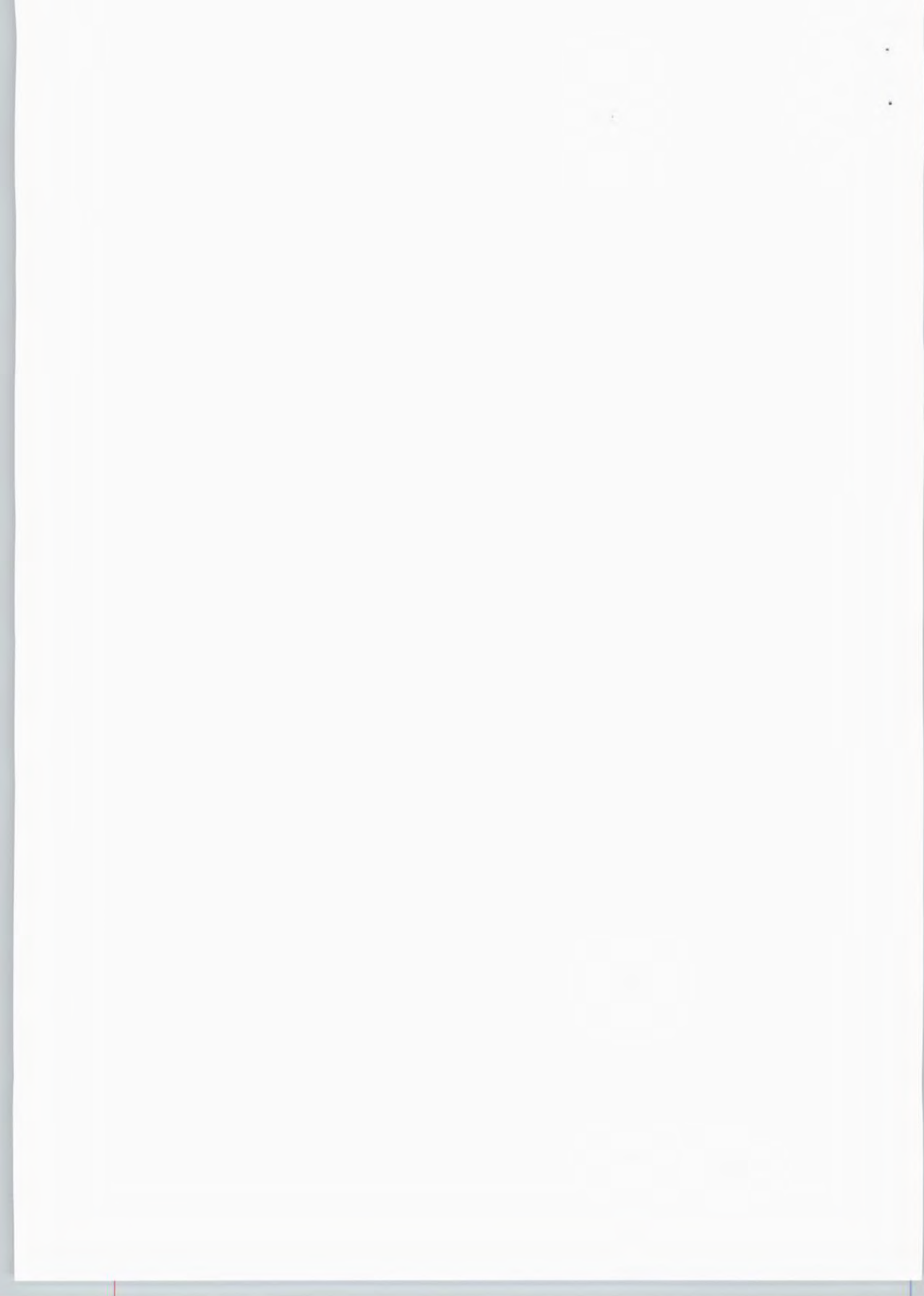
dvije etaže- to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta **9m**;

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

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

- **Broj turističkih jedinica:**

13



- **Broj kreveta (turista):**

26

- **Broj zaposlenih:**

13

- **Ukupan broj korisnika:**

39

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

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

- **Definicija pojmova**

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

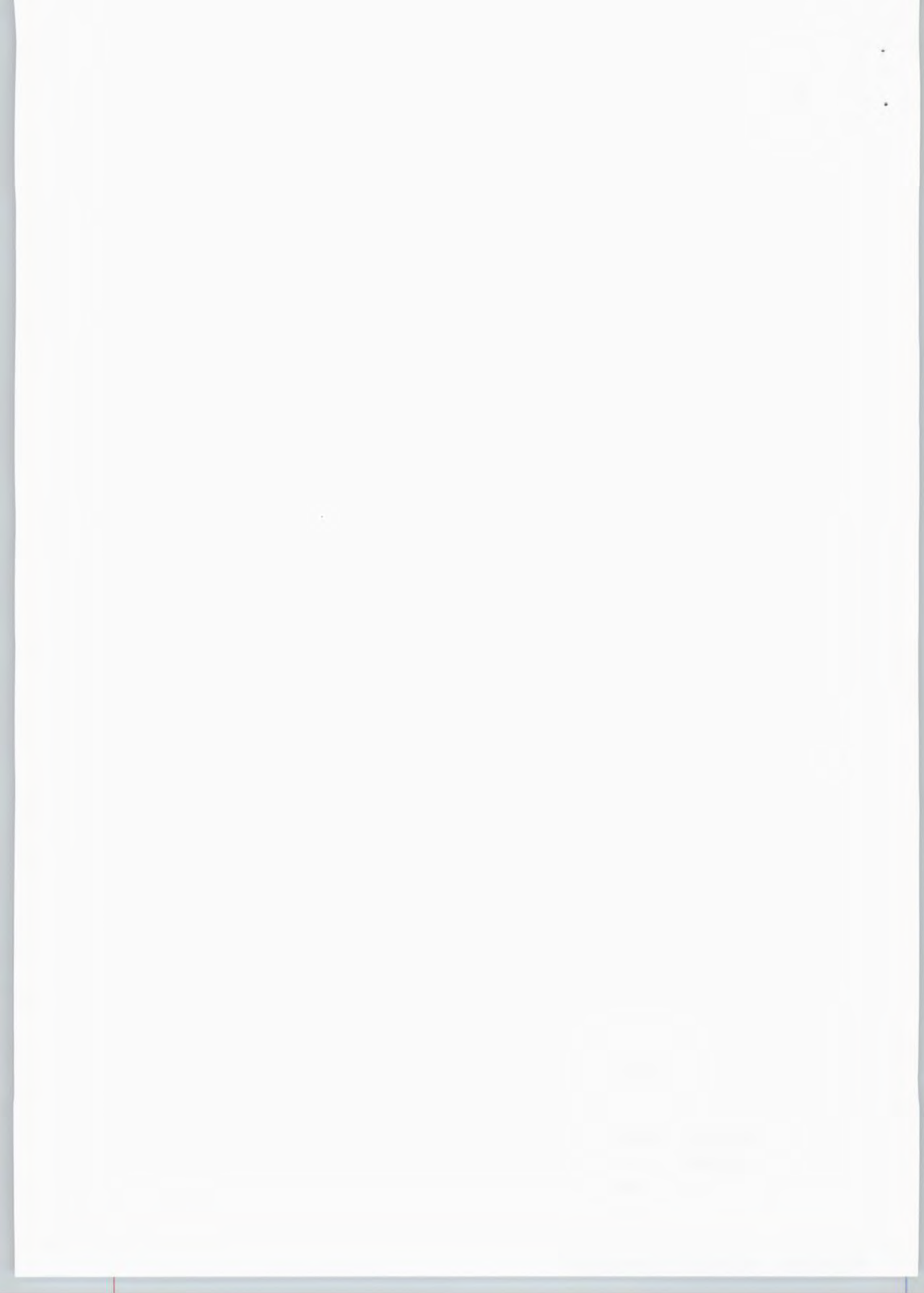
Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Objekat može imati više podrumskih etaža- ne postoje ograničenja u broju podzemnih etaža.

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 međуетажnih 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 poštuju 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 definisan u skladu sa proporcijama tradicionalne, u skladu sa ambijentom u kom se planiraju i ne smiju remetiti sliku kraja.

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

Objekte projektovati na terasama koje prate izohipse.

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

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

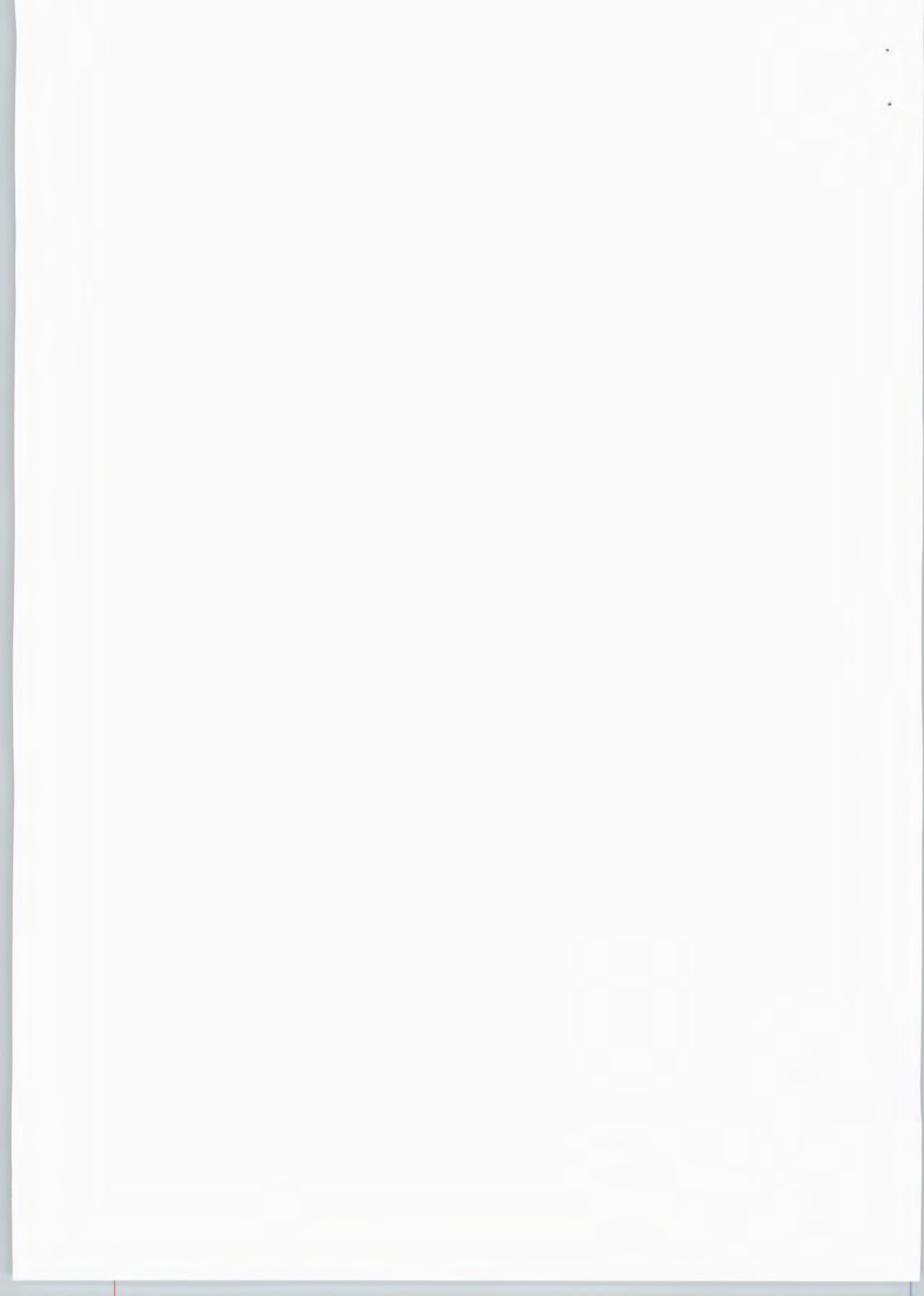
U cilju preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti okruženja preporučuju se sljedeće mjere i smjernice za oblikovanje objekata i njihovih detalja:

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

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

- **Materijali obrade**

- **Krov objekta:** Krovovi mogu biti kosi ili ravni (po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama). Nagib kosih krovova ne treba a bude veći



od 33°. Ukoliko je krov kosi, preporučuje se pokrivanje kanalicom.

Krovnna rješenja- dvovodni krovovi moraju biti planirani paralelno sa izohipsama- linijom obale. Kod kosog krova maksimalna visina nadzlitka 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 atmosferske vode u more ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.

• **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

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

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

Napomena:

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

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

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

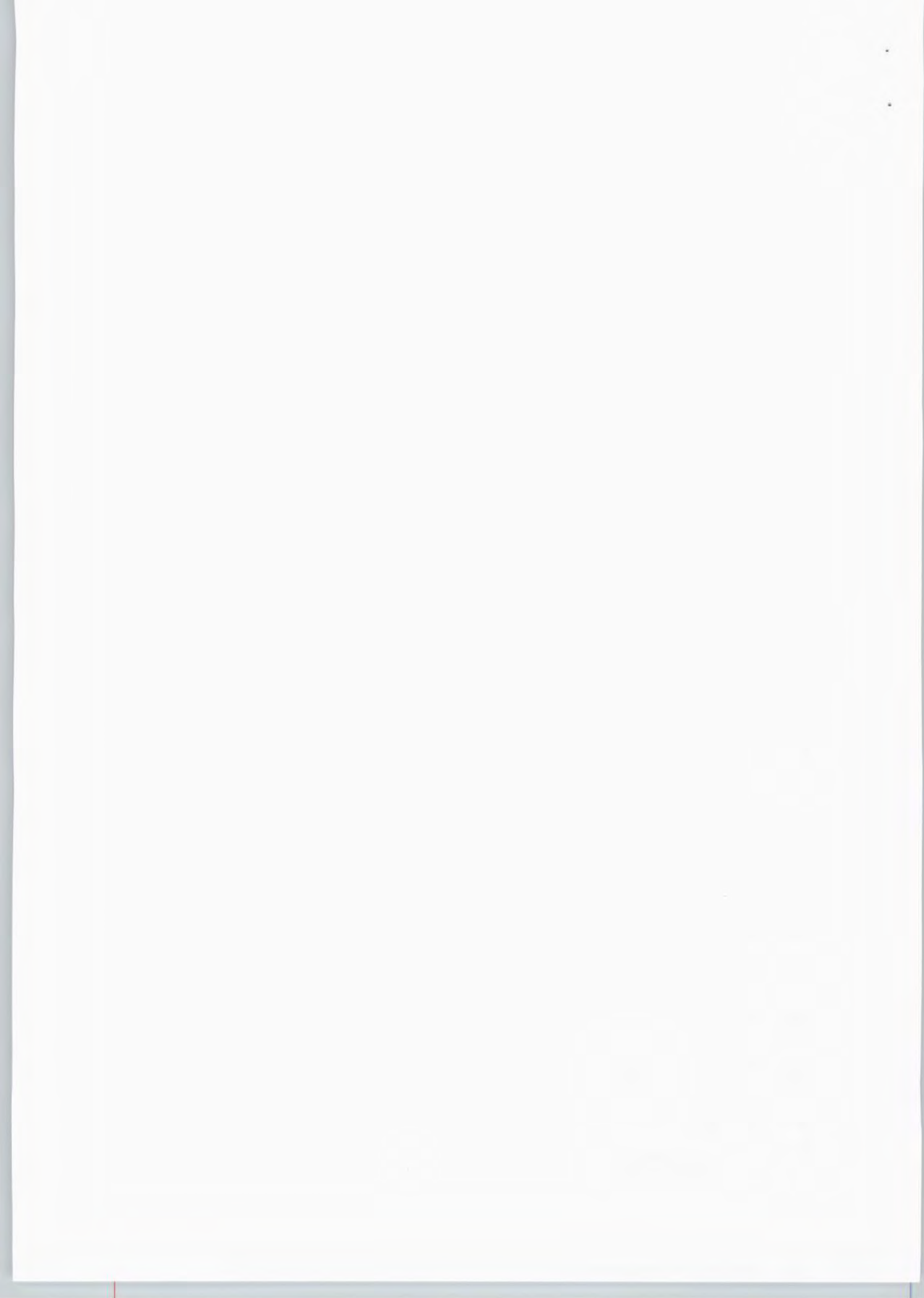
Uklanjanje objekta se vrši na osnovu elaborata o uklanjanju (član 112 i 114 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

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

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

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

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



PRILOZI:

– **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

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

- list broj 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:**

- Konzervatorski uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/I-05-219/2019-3 od 10. maja 2019. godine, primljeni 20.06.2019.godine.
- Saobraćajno- tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 02-13-231-UPI-259/2019 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: 05-601/19 od 25.03.2019. godine.

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

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 5929/1 K.O. Sutorina, broj: 255/2019 od 12.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;

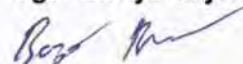
Prepis lista nepokretnosti br.265 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-6163/ 2019 od 15.04.2019. godine, kojim se dokazuje da su Jančić Jelena (1/4), Jančić Mirjana (1/4) i Jančić Nada (1/2) upisane kao vlasnice na kat. parceli br. 5929/1 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 692 m² u naravi-Šume 2.klase, sa teretima i ograničenjima;

Samostalna savjetnica III



Arh.Davidović Marijana dipl.ing.

Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata:



Bećir Božo spec.sci.građ.

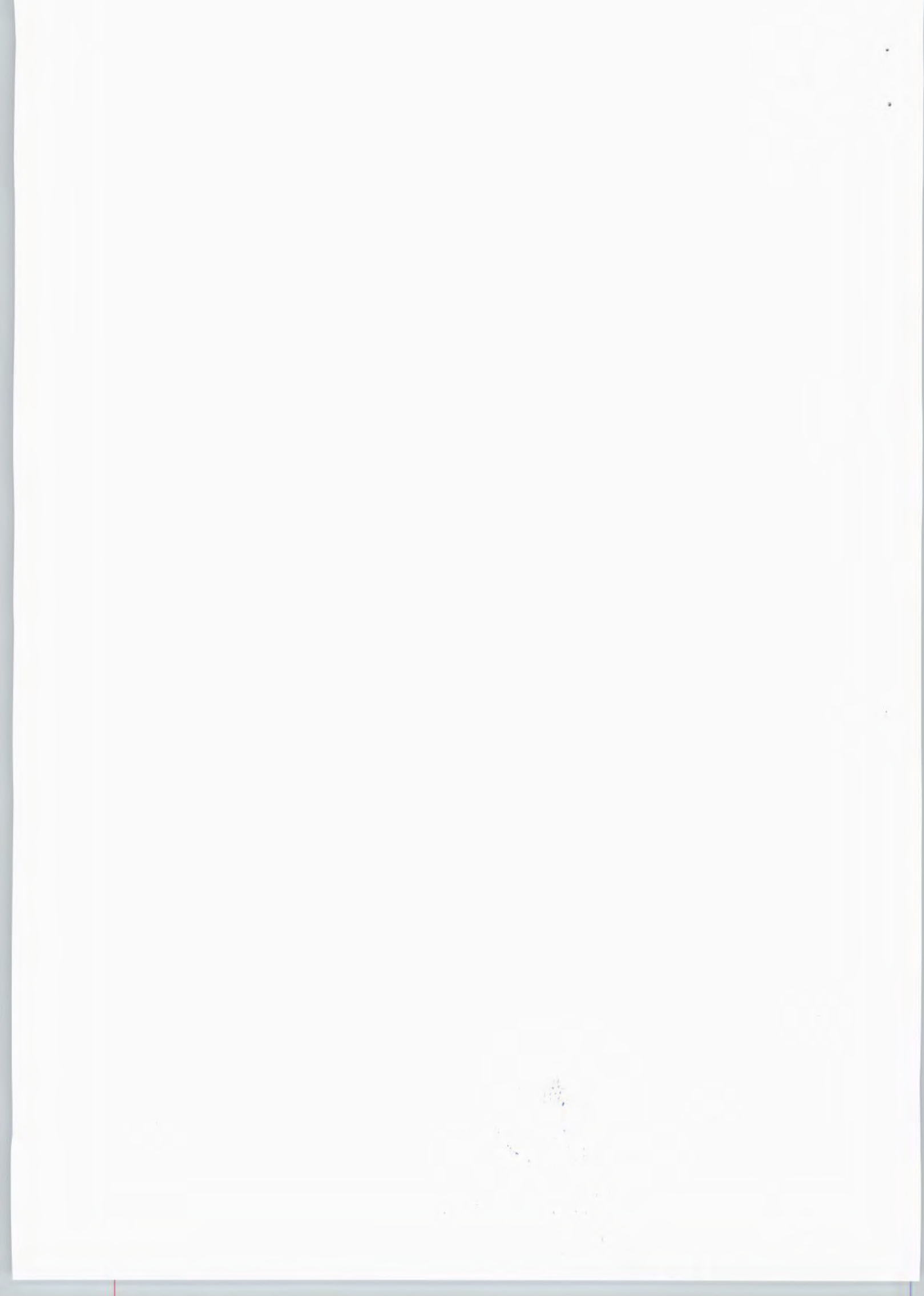
SEKRETARKA:



Arh. Marina Sekulić spec.sci.

Dostaviti:

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





- k.p. br. 5929/1 KO. Sutorina koja odgovara dijelu UP 156



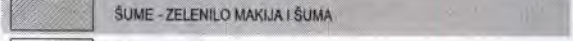

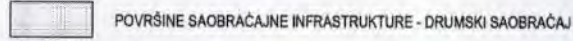
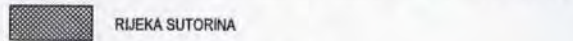
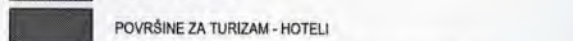
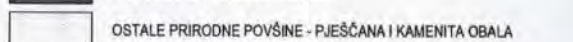
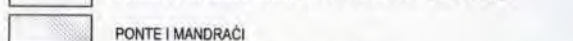
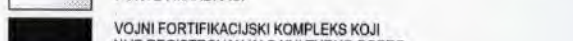


Herceg Novi, 25.02.2019.

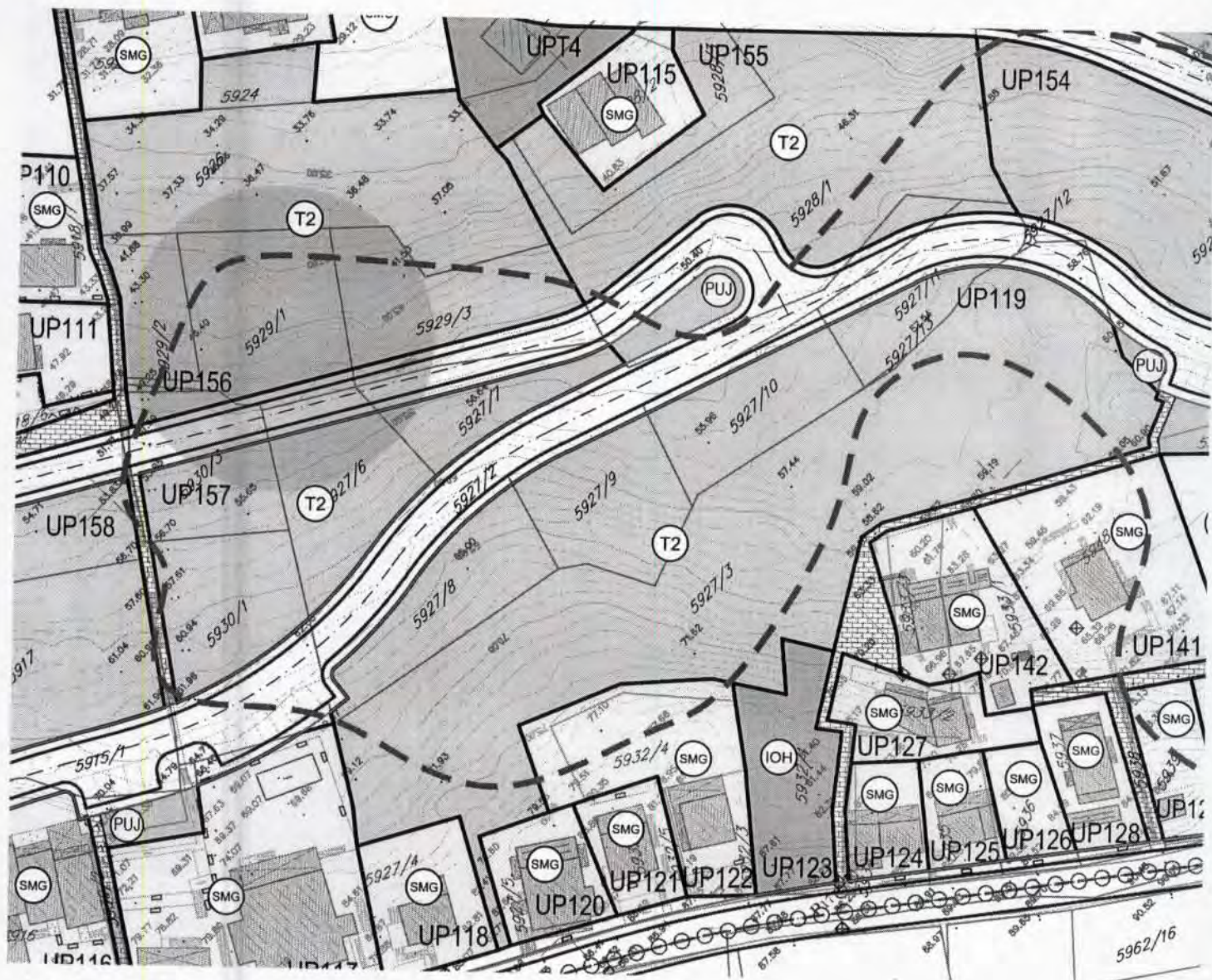
Samostalna savjetnica III-
Arh. Davidović Marijana dipl.ing



ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

- P+1+Pk** POSTOJEĆA SPRATNOST OBJEKATA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI NA TERENU
-  POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE UKLANJAJU
-  ŠUME - ZELENILU MAKIJA I ŠUMA
-  STANOVANJE
-  POVRŠINE SAOBRAČAJNE INFRASTRUKTURE - DRUMSKI SAOBRAČAJ
-  RIJEKA SUTORINA
-  POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
-  OSTALE PRIRODNE POVRŠINE - PJEŠČANA I KAMENITA OBALA
-  PONTE I MANDRAČI
-  VOJNI FORTIFIKACIJSKI KOMPLEKS KOJI NIJE REGISTROVAN KAO KULTURNO DOBRO





- k.p. br. 5929/1 KO. Sutorina koja odgovara dijelu UP 156



POVRŠINE ZA TURIZAM

postojeće	planirano	
		HOTEL
		TURISTIČKO NASELJE

Herceg Novi, 25.02.2019.

Samostalna savjetnica III
 Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



Faint header text at the top of the page, possibly containing a title or reference number.

1574 17/57



Faint text located below the circular stamp, possibly a signature or a date.



- k.p. br. 5929/1 KO. Sutorina koja odgovara dijelu UP 156



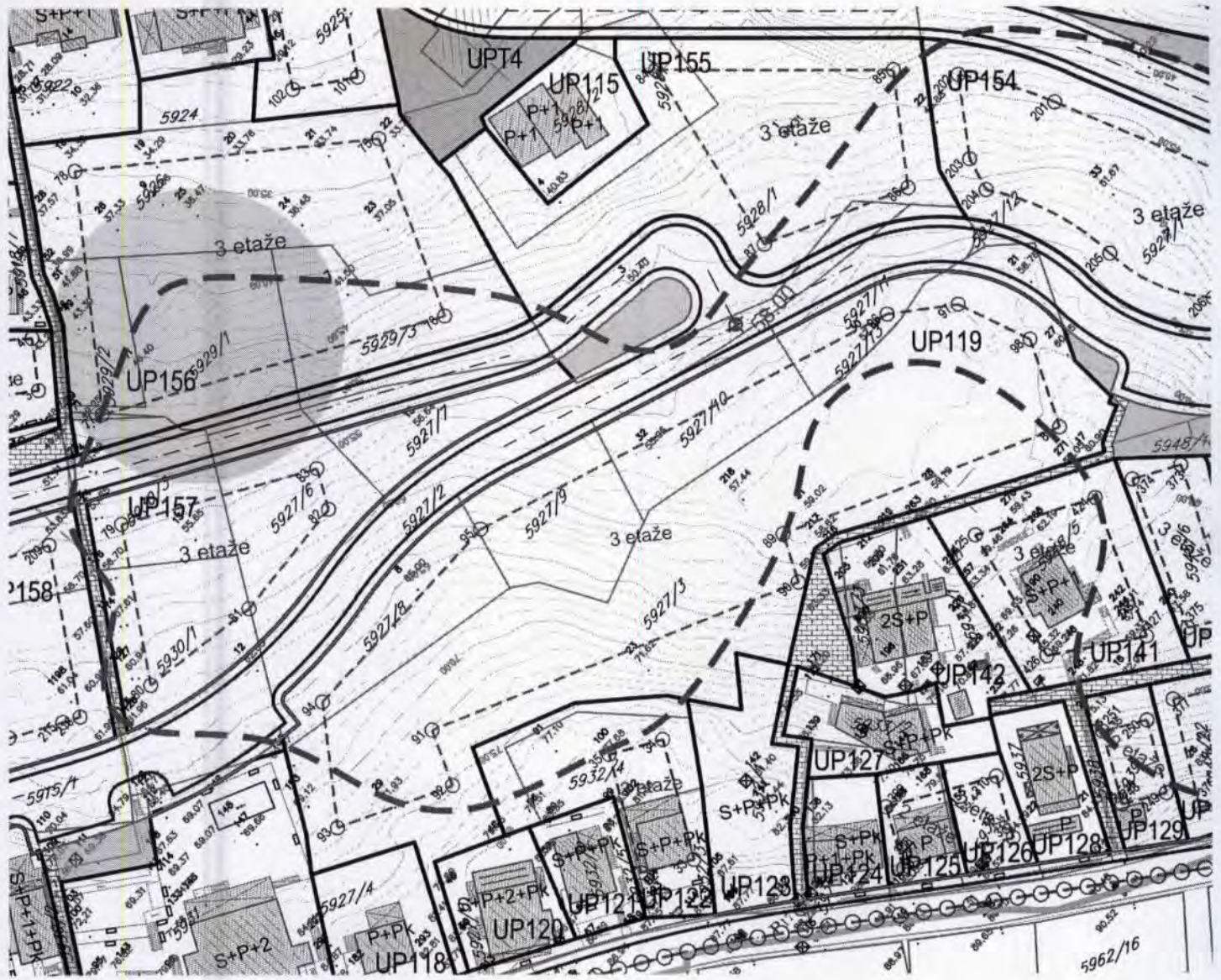
Herceg Novi, 25.02.2019.

Samostalna savjetnica
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



- ○ ○ ○ ○ GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA I BROJ KATASTARKE PARCELE
- - - GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- A OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- █ POSTOJEĆI OBJEKTI
- █ POSTOJEĆI OBJEKAT - POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA
- SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE**
- IVIČNJAC
- TROTOAR
- ▨ PJEŠAČKE POVRŠINE
- ▨ OBALNO ŠETLIŠTE - LUNGO MARE
- ▨ KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- JAVNI PARKING
- NT LUKA NAUTIČKOG TURIZMA





- k.p. br. 5929/1 KO. Sutorina koja odgovara dijelu UP 156



Herceg Novi, 25.02.2019.

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



	GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP21	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	POSTOJEĆI OBJEKTI
P+1	POSTOJEĆA SPRATNOST
3 etaže	MAKSIMALNA PLANIRANA SPRATNOST /broj nadzemnih etaža/
3 etaže (+38 m.n.v)	MAKSIMALNO DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA /apsolutna visina/
GL1=GL2	GRAĐEVINSKA LINIJA
GL1=GL2	GRAĐEVINSKA LINIJA U ZONI VRIJEDNOG ZELENILA
RL	REGULACIONA LINIJA
±1.80	VISINSKE KOTE - NIVELACIJA
4.0	REGULACIONE KOTE
PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE	
	ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
5	POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA
	GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
a	POTENCIJALNI ARHEOLOŠKI LOKALITETI
	GRANICA / ZONA OBUHVATA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA

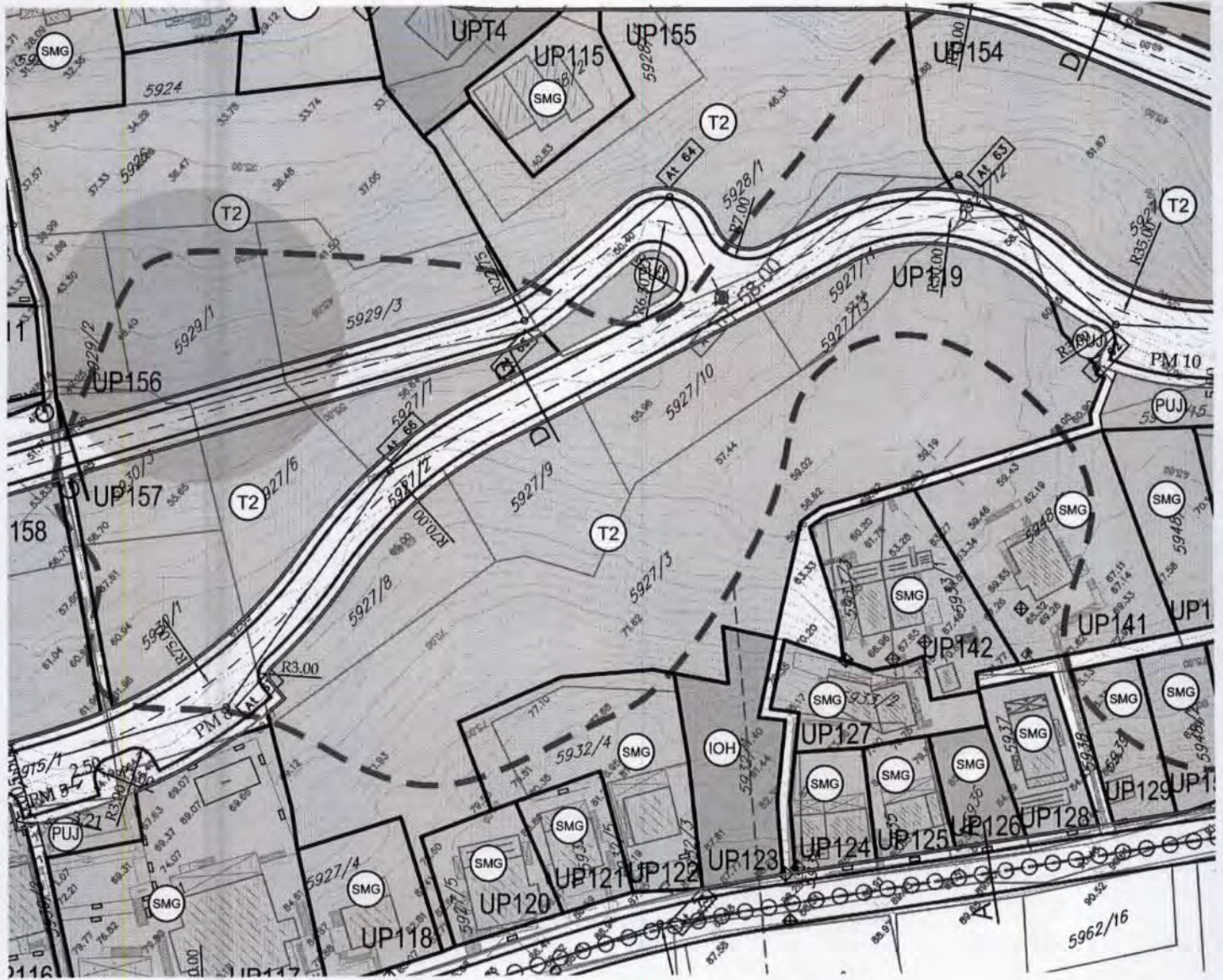
SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE	
	IVČNJAK
	TROTOAR
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	OBALNO ŠETLIŠTE- LUNGO MARE
	KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
	JAVNI PARKING
	LUKA NALITIČKOG TURIZMA

LUKA NALITIČKOG TURIZMA	
A	6543798.57 4698346.68
B	6544012.09 4697904.58
C	6544165.43 4697972.64
D	6543924.04 4698426.63



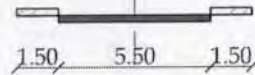
THE UNIVERSITY OF CHICAGO
 DIVISION OF THE PHYSICAL SCIENCES
 OFFICE OF THE DIRECTOR





- k.p. br. 5929/1 KO. Sutorina koja odgovara dijelu UP 156

-presjek D-D



- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- 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 POVRŠINE

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

Herceg Novi, 25.02.2019.

Samostalna savjetnica
Arh. Davidović Marijana, dipl.ing.

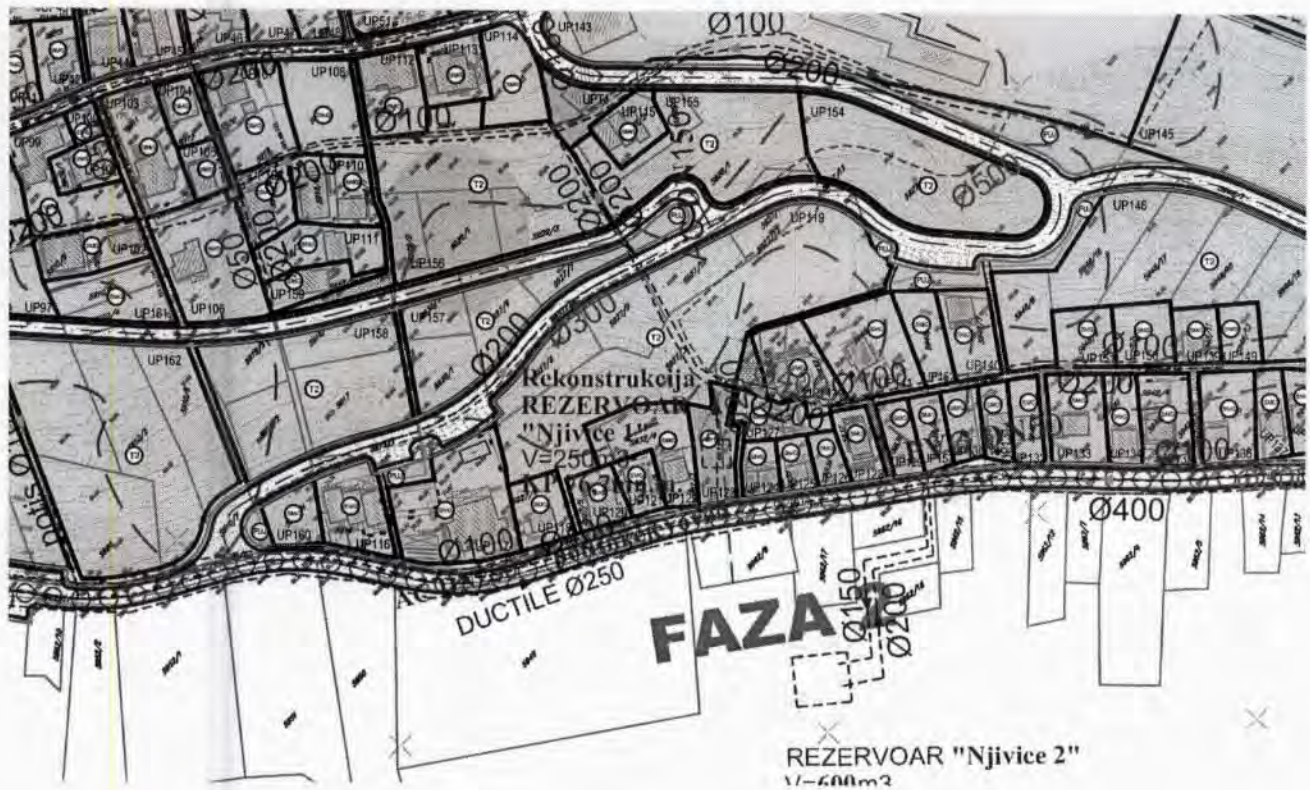


[Faint, illegible text, possibly a list or table of contents]

[Faint, illegible text, possibly a title or subtitle]

[Faint, illegible text, possibly a signature or date]





- k.p. br. 5929/1 KO. Sutorina koja odgovara dijelu UP 156



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 U
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA

➔ SMJER ODVOĐENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

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

Main body of faint, illegible text, likely representing the primary content of the document.



Faint text located below the circular stamp, possibly a date or a signature.



- k.p. br. 5929/1 KO. Sutorina koja odgovara dijelu UP 156



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

Main body of faint, illegible text, likely the primary content of the document.

Second section of faint, illegible text, possibly a continuation of the main content or a separate paragraph.

Third section of faint, illegible text, located in the lower middle part of the page.





- k.p. br. 5929/1 KO. Sutorina koja odgovara dijelu UP 156









Herceg Novi, 25.02.2019.

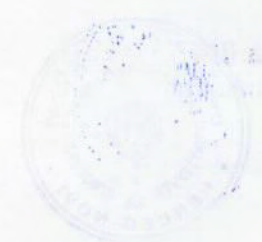
Samostalna savjetnica III
Arh. Davidović Marijana dipl. ing.



TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

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

Faint text block in the middle of the page, possibly a date or a short paragraph.
















- k.p. br. 5929/1 KO. Sutorina koja odgovara dijelu UP 156



PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

-  ZAHVAT GRUPACIJE KVALITETNOG ZELENILA
-  GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
- 5**  POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE

postojeće	planirano	
		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.







Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 20-06-2019				
Op. št. znak	Opis objekta	Redni broj	Priloga	Priloga
02-3-350-ur	ur	465	19-1/3	

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

Br: *SPIT-05-219/2019-3*

10. maj 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući, po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opštine Herceg Novi, UP/I-05-219/2019-1, a na osnovu čl.102., a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

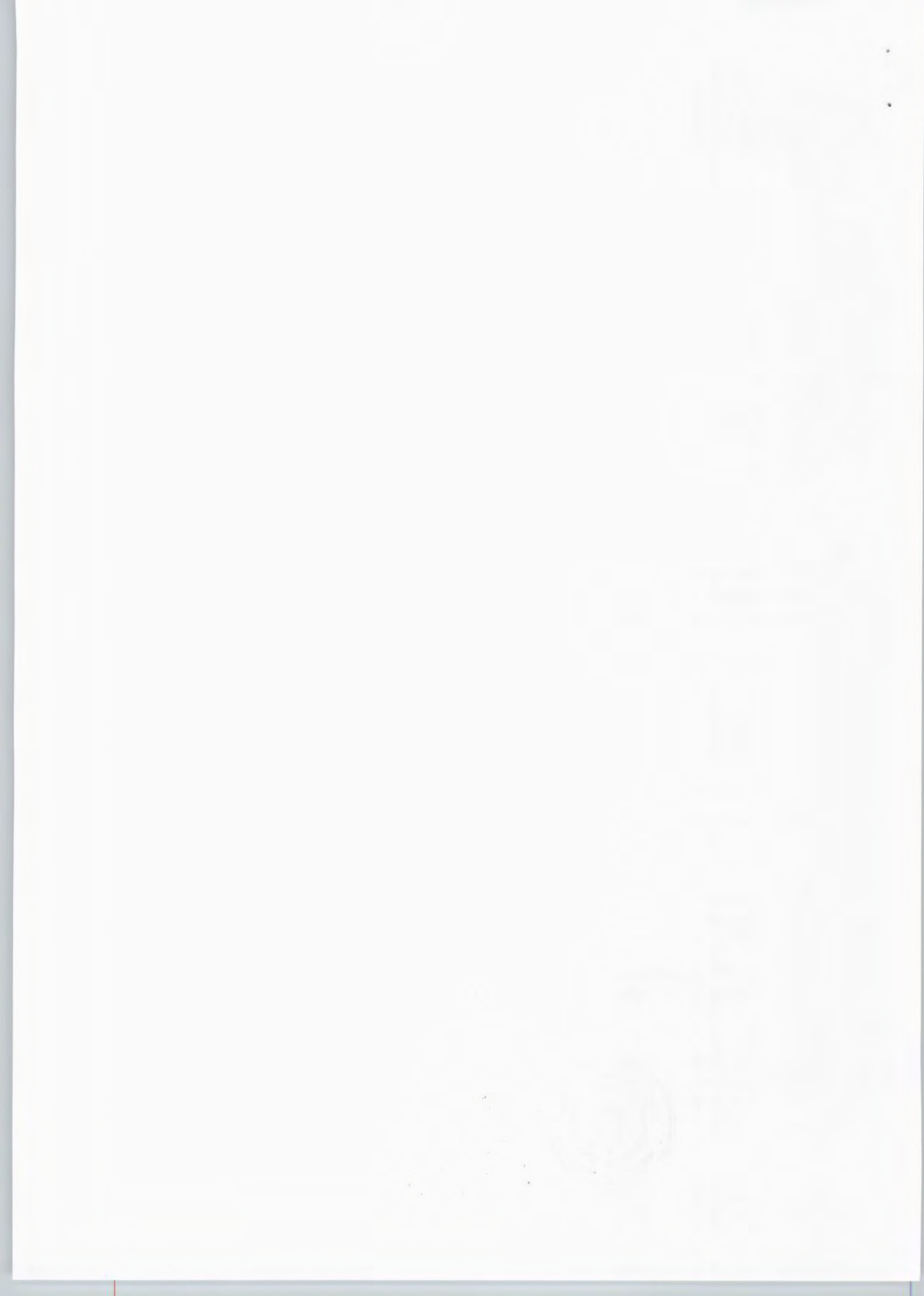
RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 5929/1, KO Sutorina koja odgovara dijelu UP156, planirane namjene T2- turističko naselje u zahvatu DSL "Sektor 1 Rt Kobila – Njivice – Ušće Sutorine"

1. Gradnju objekata predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje obliku parcele i karakteristikama naslijeđene urbanističke matrice naselja Sutorine u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija, terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja;
2. U arhitektonskom oblikovanju primijeniti jednostavne nenametljive forme;
3. Spoljašnje stepenište se može planirati samo za komunikaciju od nivoa prizemlja do prvog sprata kao jednokrako prislono uz objekat. Za vertikalnu komunikaciju između spratova, stepenište planirati unutar objekta;
4. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora. (isključuju se boje koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture)
5. Hortikulturalno uređenje parcele predvidjeti po uzoru na rješenja zastupljena u tradicionalnoj stambenoj arhitekturi Herceg Novog.

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





Obrazloženje

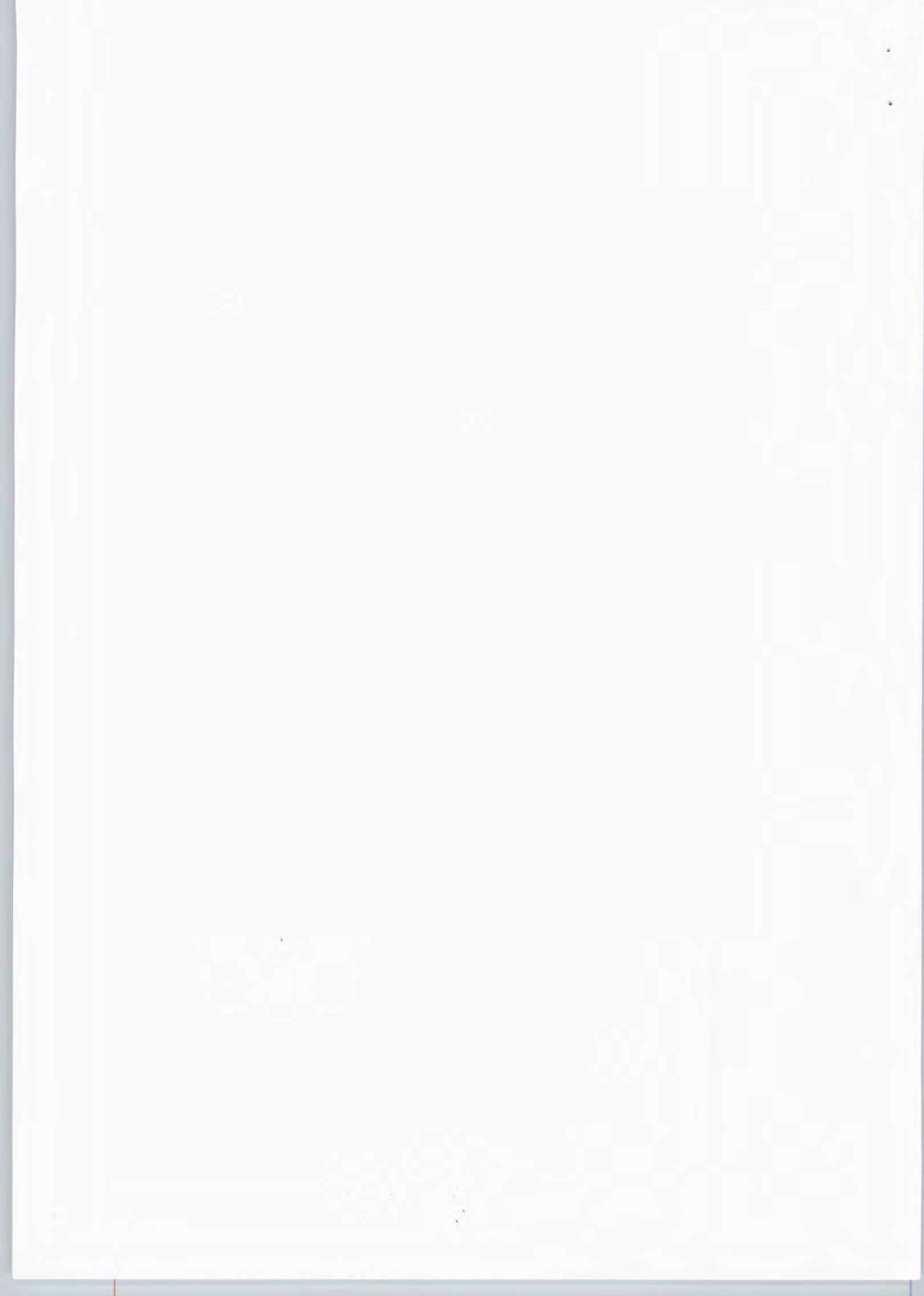
Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor je postupajući po Zahtjevu Opštine Herceg Novi -Sekretarijat br.UP/I-05-219/2019-1 za prostorno planiranje i izgradnju, za izdavanje Konzervatorskih uslova za potrebe izrade Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 5929/1, KO Sutorina koja odgovara dijelu UP156, planirane namjene T2- turističko naselje u zahvatu DSL "Sektor 1 Rt Kobilica – Njivice – Ušće Sutorine", Zona B, na osnovu uvida u raspoloživu i dostavljenu dokumentaciju utvrdila sljedeće:

- U okviru poglavlja - *OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA*, Državne studije lokacije "Sektor 1" navedeno je sljedeće:
"Za područje zahvata DSL-a "Sektor 1-Rt Kobilica-Njivice- Ušće Sutorine" obavezujuća je izrada Procjene uticaja na baštinu u skladu sa Izmjenama i dopunama Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno –istorijskog područja Kotora, čl 18 i 18 a, kojom će biti precizno definišani i preispitani urbanistički parametri i kapaciteti dati u poglavlju *Analitički podaci* kao i na grfičkim priložima, *Plan parcelacije* i *Plan regulacije i nivelacije*.
 - Izradi projektne dokumentacije treba da prethodi izrada Procjene uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu (HIA - Heritage Impact Assessment).
 - Procjenu uticaja treba raditi za tri urbanističke zone, za zonu A, B i C.

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

- Predmetni 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. Opisani prostor predstavlja neizgrađenu zelenu površinu ispod magistralnog puta u neposrednoj blizini više stambenih objekata savremene gradnje. Shodno navedenom može se reći da predmetni prostor predstavlja vrijedan dio Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.
- 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, katastarska parcela broj 5929/1, KO Sutorina u površini od 692m², odgovara dijelu UP156 koja obuhvata površinu 3 084,63m², planirane namjene T2- turističko naselje u zahvatu DSL "Sektor 1 Rt Kobilica – Njivice – Ušće Sutorine", Zona B.
- Shodno nacrtu urbanističko – tehničkih uslova na predmetnoj parceli površine 692m², planirana je kao površina za turističko sa malim urbanističkim parametrima. Shodno navedenom može se zaključiti da bi se planirana gradnja





na predmetnoj katastarskoj parceli (5929, KO Sutorina) uklopila u postojeću urbanističku matricu Urbanističke zone B, te smo mišljenja da izradi projektne dokumentacije nije potrebno da predhodi izrada Procjene uticaja planiranih objekata na prirodnu I kulturnu baštinu.

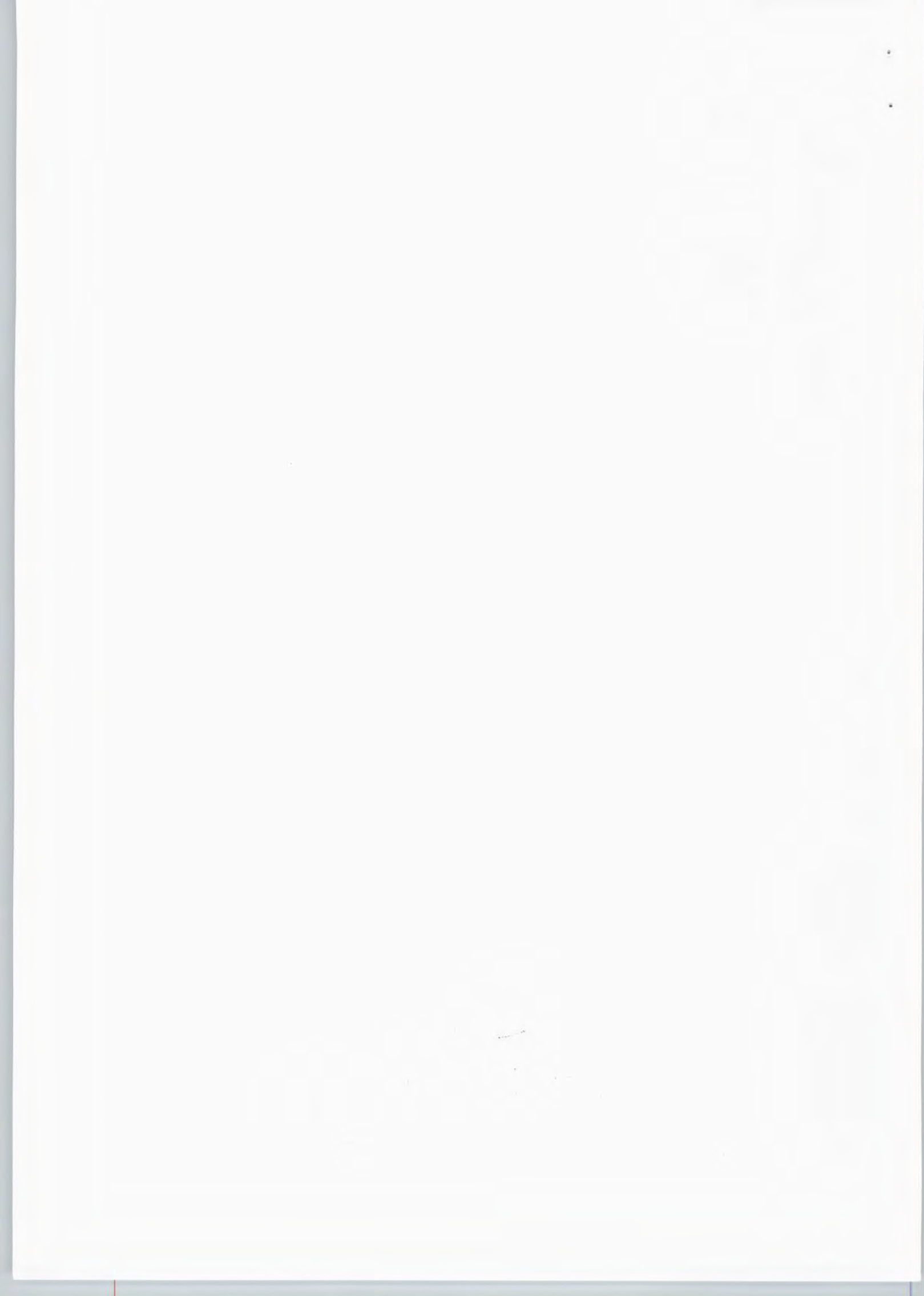
Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu. 103. Stav. 3. Zakona o zaštiti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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

DIREKTOR
dipl.ing.arh. Božidar Božović







Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju
i energetska efikasnost

Br.02-13-231-Up I-259/2019

Herceg Novi, 1.7.2019. god.

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 03-07-2019				
Ордин број	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Поједност
	02-3-350	UPI	165/2019	1/4

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 koju čini dio UP 156 koja se sastoji od kat.parc. 5929/1 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 koju čini dio UP 156 koja se sastoji od kat.parc. 5929/1 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

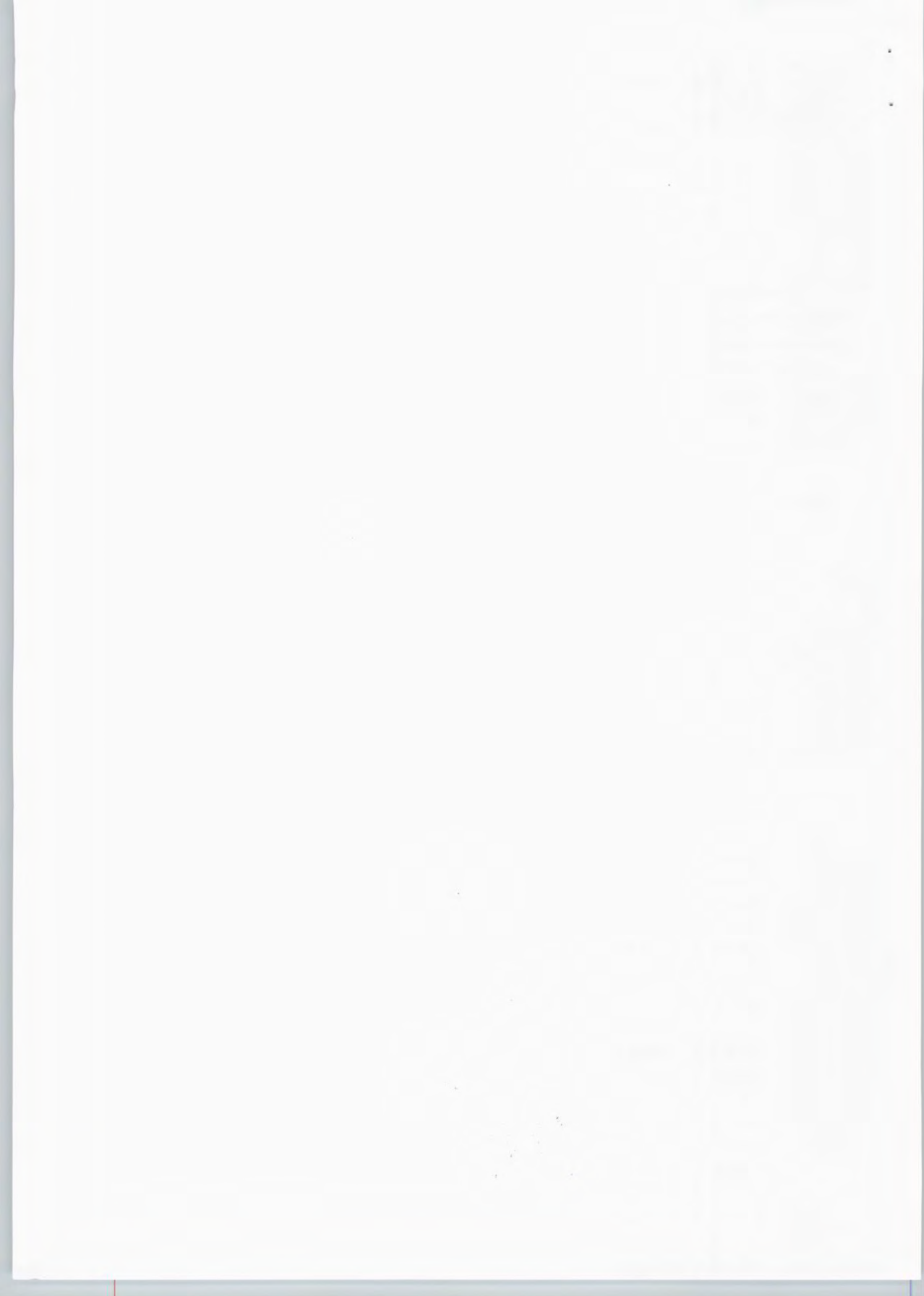
Okosnicu saobraćaja lokaliteta kome pripada kat.parc. 5929/1 K.O. Sutorina u Njivicama čini lokalni put Jadranska magistrala – Kobila (granični prelaz Konfin) koja se longitudinalno pruža duž gornje zone naselja Njivice. Saobraćajna povezanost kroz centralni dio naselja Njivice, južno od predmetne parcele, ostvarena je lokalnom saobraćajnicom, kojom se odvija dvosmjerni saobraćaj do hotela „Berostar“, iako je širina kolovoza manja od 5,0 m. **Predmetna parcela nema obezbjeđen direktan kolski prilaz sa lokalnog opštinskog puta.**

1.2.Planirano stanje

- Dio UP 156 koja se sastoji od kat.parc. 5929/1 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 156, odnosno njenog dijela koji čini kat.parc. 5929/1 K.O. Sutorina, predviđena je kao **dvosmjerna kolsko-pješačka ulica, širine B=5,5 m sa**





dvostranim trotoarima širine (2x1,50) m, a prema grafičkom prilogu -plan saobraćajne infrastrukture, zona B.

-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 suterenu 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 i sl..*

-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 građevinske i regulacione linije iznosi 5 m.

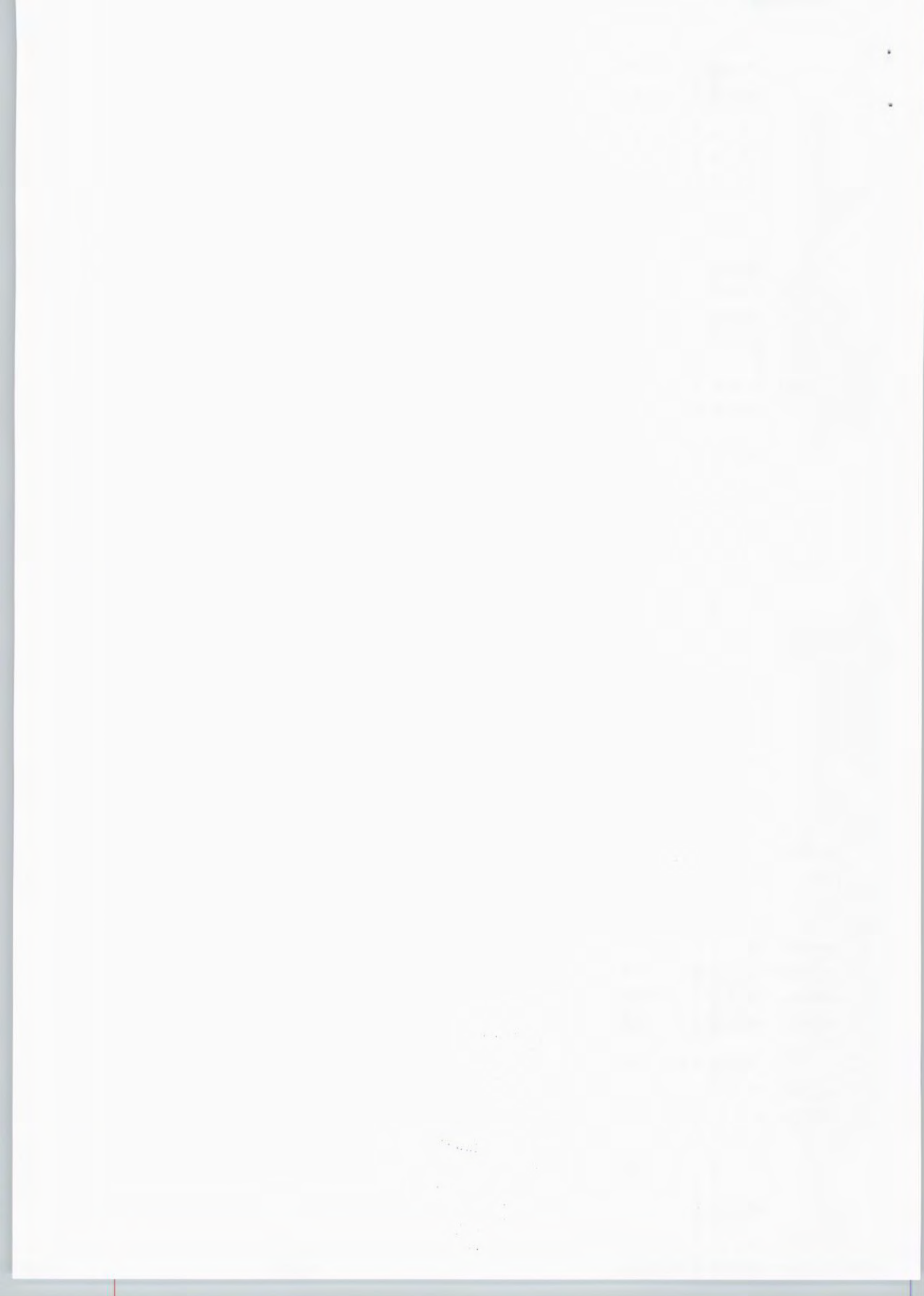
2. Prilikom projektovanja garaža pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. List CG br. 13/07, 5/08,00/11").

3. Do privođenja namjeni zemljišta u zahvatu planirane saobraćajnice sa koje je obezbjeđen kolski priključak predmetne urbanističke parcele, investitor je dužan obezbijediti službenost kolskog prilaza od postojećeg lokalnog puta do dijela UP 156 koji čini kat.parc. 5929/1 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 građevinskog zemljišta, u konkretnom slučaju izgradnju puta do dijela predmetne urbanističke parcele UP 156, u skladu sa važećim planskim dokumentom. Medjusobni odnosi investitora i jedinice lokalne samouprave uređuju se ugovorom.

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.







Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju
i energetska efikasnost

Br.02-13-231-Up I-259/2019

Herceg Novi, 1.7.2019. god.

DOSTAVITI: RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

GRADSKU INFRASTRUKTURU

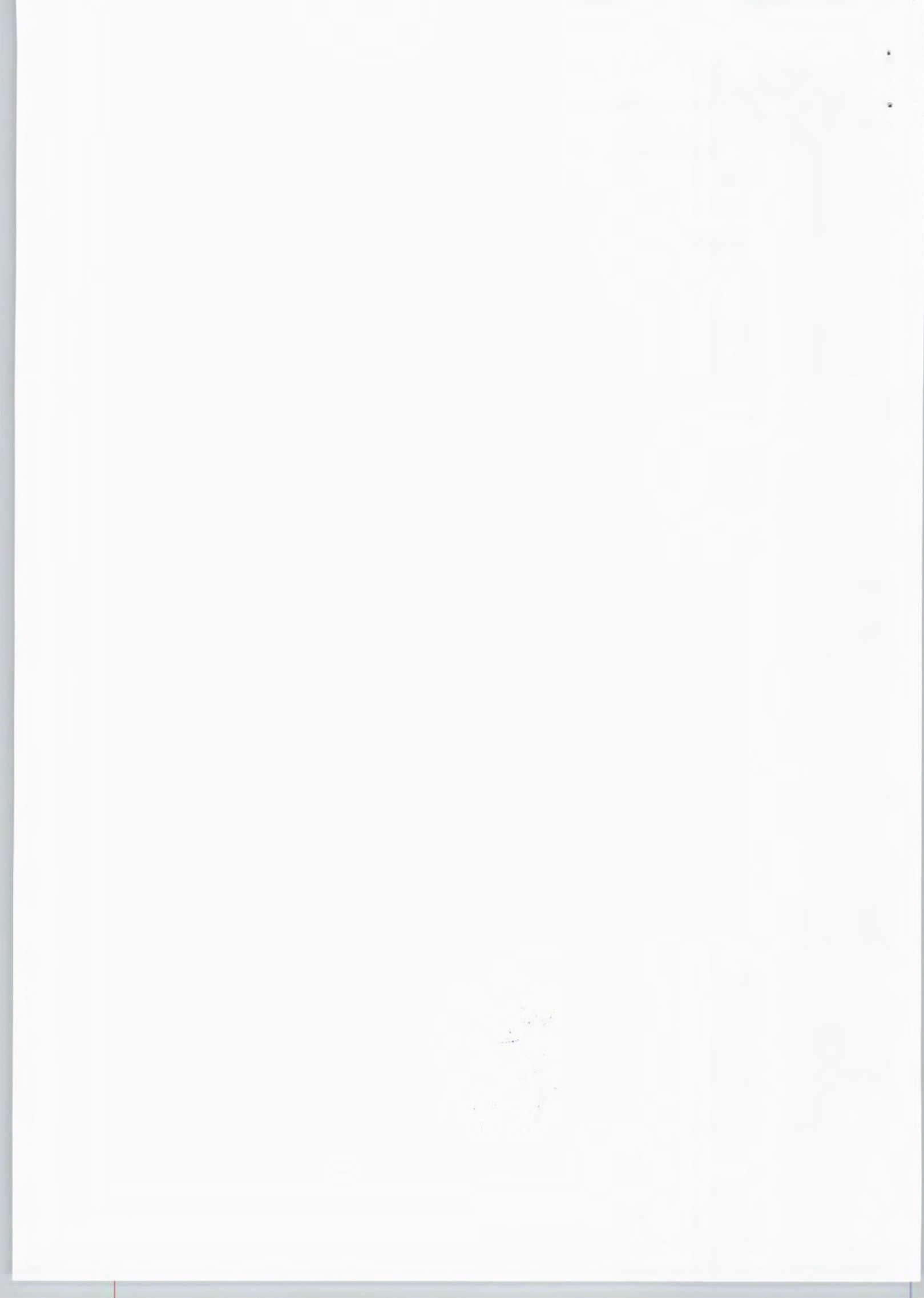
Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

Tatjana Vuković

SEKRETAR

Aleksandar Kovačević
Aleksandar Kovačević dipl.ing.erozije





25 -03- 2019

ПРИМАЉОНО:				
Број јединице	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Вриједност
02-3-350-upF-165/19- 1/1				

Broj:05-601/19
 Herceg Novi, 25.03.2019.god.

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

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-601/19 od 26.02.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 156 koja se sastoji od **katastarske parcele broj 5929/1 k.o. Sutorina**, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP-165/2019 od 25.02.2019.god, konstatuje se:

- ✧ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN min 25 mm (unutrašnji prečnik) sa AC cjevovoda DN 150 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 jedinicu posebno;
- ✧ 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:

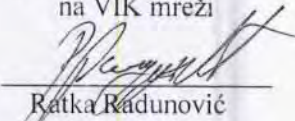
Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine (parcele).

Dostavljeno :


- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi



Referent za priključke
na VIK mreži


 Ratka Radunović
 dipl.ing.proiz.

Tehnički rukovodilac


 Mića Stojanović
 dipl.ing.grad.


 Mr. Olivera Doklešić
 dipl.ing.grad.

Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page.



Faint, illegible text at the bottom of the page, possibly bleed-through or a second page of text.



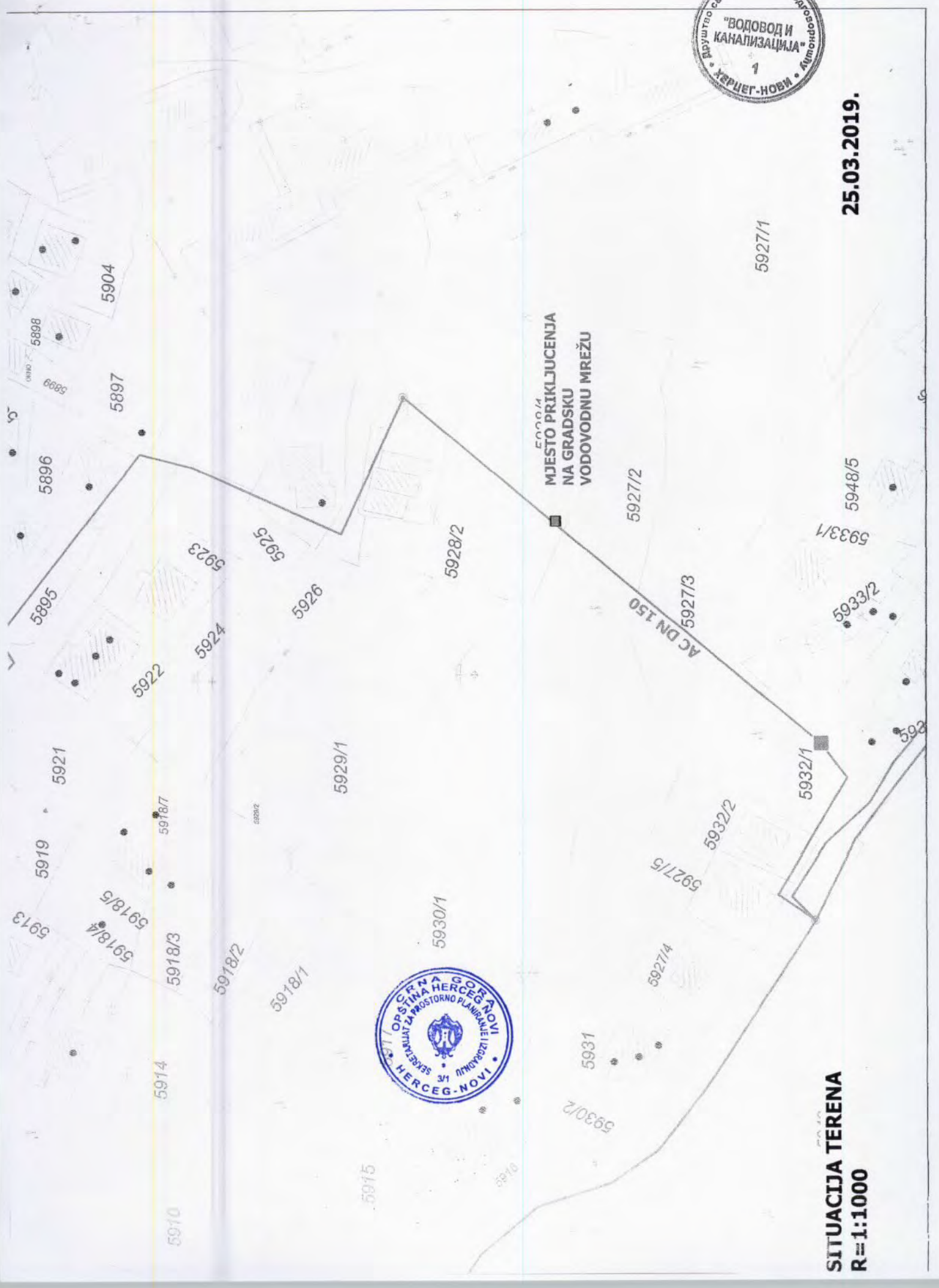
25.03.2019.

5930/4
МЈЕСТО ПРИКЛУЧЕЊА
НА ГРАДСКУ
ВОДОВODNU МРЕЖУ

AC DN 150
5927/3



СИТУАЦИЈА ТЕРЕНА
R=1:1000





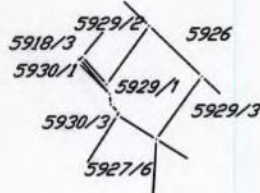


KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500

↑
S
4
699
250
6
542
500

4
699
250
6
542
500



4
699
000
6
542
500

4
699
000
6
542
500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]





109-956-6163/2019

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVIBroj: 109-956-6163/2019
Datum: 15.04.2019.
KO: SUTORINA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 265 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
5929	1		20 98		NJIVICE	Šume 2. klase NASLJEDE		692	0.76
								692	0.76

Ukupno

Podaci o vlasniku ili nosiocu			Prava	Obim prava
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto			
1705969245016	JANČIĆ JOVO JELENA X HERCEGOVAČKE BRIG.19 HERCEG NOVI Herceg Novi		Susvojina	1/4
0904968245011	JANČIĆ JOVO MIRJANA X HERCEGOVAČKE BRIG.19 HERCEG NOVI Herceg Novi		Susvojina	1/4
0101951245020	JANČIĆ VIDAČ NADA X HERCEG BRIG 21 Herceg Novi		Susvojina	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5929	1			2	Šume 2. klase		Morsko dobro

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



Načelnik

 RADUŠINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme: 15.04.2019. 14:30:57

2203806

1/1

