



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA IZGRADNJU OBJEKTA

PRAVNI OSNOV:

DSL »Sektor 1«  
(»Sl. list CG« br 062/18)

PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA:

Lalević Jadranka,  
Jova Dabovića bb, Herceg Novi

OBRADJIVAČ:

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-UPI-541/2019  
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, 44/18, 63/18), 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 ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18) i podnijetog zahtjeva Lalević Jadranke iz Herceg Novog, izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta u zoni T2- turističko naselje, na lokaciji: urbanistička parcela UP157, koja se sastoji od većih djelova k.p. 5927/7, 5927/6, 5930/1, 5930/3 K.O. Sutorina, u zahvatu DSL "Sektor 1" Rt Kobila-Njvice - ušće Sutorine u Herceg Novom («Sl. list CG», br.062/18).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Lalević Jadranka, Herceg Novi
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu 27.05.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UPI-541/2019.

### POSTOJEĆE STANJE:

- Izvod iz planskog dokumenta:
  - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu DSL-a »Sektor 1« («Sl. list CG», br. 062/18)
  - Uvidom u grafički prilog DSL-a »Sektor 1«, list broj 10b -Analiza postojećeg stanja-zona B, utvrđeno je da na predmetnoj urbanističkoj parceli nema evidentiranih objekata i da je zona grafički označena kao šume - zelenilo makija i šuma.
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:
  - Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 5927/7, 5927/6, 5930/1, 5930/3 K.O. Sutorina, broj:13, 14 od 11.06.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
  - Izvod lista nepokretnosti br. 1678 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J Herceg Novi broj: 109-956-9492/2019 od 06.06.2019. godine, kojim se dokazuje da su Jančić Branko ¼, Jovičević Dejan ¼ Kostić Srđan ¼ i Jovičević Zlatko ¼ suvlasnici na kat. parceli br. 5927/6 i 5927/7 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 956m<sup>2</sup>, u naravi Šume 2. klase, sa teretom Morsko dobro.

## PLANIRANO STANJE :

### • Namjena parcele odnosno lokacije:

#### **(T1) Hotel i (T2) Turističko naselje**

- Vrste objekata za pružanje usluge smještaja koje su predviđene u okviru ove namjene su 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.

- Namjena turističko naselje (T2), kategorija minimum 4 zvjezdice, planom je predviđena u okviru:

- urbanističke zone A, turističko naselje sa marinom.
- urbanističke zone B, turističko naselje- postojeći hotel „Riviera“ i novo turističko naselja uz hotel „Rivieru“.

- Namjena turističko naselje (T2), kategorije minimum 3 zvjezdice, planom je predviđena u okviru:

- urbanističke zone B, turistička naselja iznad postojećeg naselja Njivice

### • Pravila parcelacije:

- U grafičkom prilogu **Plan parcelacije** definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na grafičkom prilogu **Plan regulacije i nivelacije - zona b** definisan je položaj građevinske i regulacione linije.

- Na grafičkim prilogima **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.**

#### **- Koordinate tačaka su date u grafičkom prilogu plana**

- Površina urbanističke parcele UP 157 iznosi 1479.51m<sup>2</sup>. Prema grafičkom prilogu - Plan parcelacije UP 157 definisana je koordinatnim tačkama (koje su date u prilogu).

UP 157 (1479.51m <sup>2</sup> ) T2 <i>od većih dijelova k.p: 5927/7, 5927/6, 5930/1, 5930/3 K.O. Sutornja</i>	
Koordinate tačaka parcelacije i G.L.	<b><i>Koordinate tačaka su date u grafičkom prilogu plana ( Plan parcelacije i Plan regulacije i nivelacije)</i></b>

Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu**, ovjeren od uprave za nekretnine kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.

Na grafičkim prilogima *Plan parcelacije i Plan regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije.

Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do manjih neslaganja između katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar.

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 prilogima *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*.

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.

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

Regulaciona linija definisana je osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu *Plan saobraćaja*.

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*.

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 *l'* ili vijenaca ravnog krova izražena u metrima nadmorske visine.

U slučajevima kad 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 ukupna maksimalno dozvoljena visina objekta 11m
- četiri etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 14 m
- pet etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 17m
- šest etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 20 m
- sedam etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 23 m

**Nadzemne etaže mogu biti suterena, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemna je podrum.** Ne postoje ograničenja u broju podzemnih etaža. Podrum ne ulazi u obračun maksimalne spratnosti i ukupne maksimalne visine objekta.

Podrum (**Po**) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekt može imati više podrumskih etaža.

**Suterena** je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad koté konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

Prizemlje (**P**) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma.

Sprat je (**1 do N**) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Potkrovlje (**Pk**) može biti završna etaža. Najniža svjetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1,20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

**Najveća visina etaže** za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4.0 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

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

**Nivelacija** se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

*Pri izradi tehničke dokumentacije koristiti Pravilnik o načinu obračuna površina i zapremine objekata (Službeni list CG, broj 47/13) kojim je propisano da se u BRGP objekta obračunavaju površine svih etaža objekta, koje obuhvataju bruto površine podova i nekorisne površine etaža, obračunate u skladu sa standardom MEST EN 15221-6.*

**Indeks izgrađenosti** je količnik bruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18)).

**Indeks zauzetosti** je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18)).

Obračun površina i zapremine objekata u oblasti visokogradnje posebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površina i zapremine objekata (»Sl. list CG« br.60/18), 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:

U cilju zaštite životne sredine između ostalih predviđena su i slijedeća rješenja:

- ograničeno, minimalno kretanje motornih vozila unutar kompleksa;
- fekalne otpadne vode će se prije ispuštanja filtrirati i koristiti za navodnjavanje i pranje slobodnih površina;
- kvalitet otpadnih voda mora odgovarati važećim propisima;
- atmosfere vode će se dijelom skupljati i upotrebljavati kao tehnička voda;
- priključenje sadržaja koji ispuštaju ulja, masti i benzin vrši se preko taložnika i separatora masti i ulja;
- organski otpad iz kuhinja i lišće kompostovati i koristiti za fertilizaciju zemljišta.

Sva predviđena rješenja usklađena su sa Zakonom o životnoj sredini (“Službeni list CG”, broj 52/16, Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini (“Službeni list CG”, br. 28/11 i 01/14), Zakonom o upravljanju otpadom („Službeni list CG”, br. 64/11 i 39/16), Pravilnikom o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke (“Službeni list CG”, br.60/11) i drugim važećim propisima i standardima.

**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:

### ZTN - zelenilo turističkih naselja

*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 iscrtna 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, nezastrtih 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.*

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.

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 platoo za sjedenje sa adekvatnim zelenilom za zasjenu ( pergole sa puzavicama, stabla koja razvijaju široku krošnjju, 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.

Površine za pejzažno uređenje specijalne namjene

## **USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:**

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 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.

Napominjemo da se predmetnim planom predlažu maksimalni urbanistički parametri, 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).

Prostor zahata plana predstavlja dio zaštićene okoline kulturnog dobra Prirodno i kulturno historijsko područje Kotora pa sve intervencije u njemu treba da budu sprovedene tako da ne narušavaju stvorene vrijednosti.

Poštovati načelo da svako potencijalno kulturno dobro zahtijeva specifičan postupak i tretman kojeg definiše služba zaštite – Uprava za zaštitu kulturnih dobara kroz izdavanje konzervatorskih uslova.

Projektnoj dokumentaciji treba da prethode konzervatorski uslovi koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara i konzervatorski projekat.

Gradski urbanista i Uprava za zaštitu kulturnih dobara mogu naložiti izradu Pojedinačne procjene uticaja za pojedinačne objekte i prostore.

Na prostorima koji su označeni kao potencijalni arheološki lokaliteti (grafički prilog Plan parcelacije) prije preduzimanja bilo kakvih aktivnosti neophodno je obaviti prethodna istraživanja. Na osnovu rezultata prethodnih arheoloških istraživanja definisaće se moguće aktivnosti.

Prethodna zaštita, na arheološkom nalazištu se uspostavlja do završetka arheoloških istraživanja i iskopavanja.

U procesu sprovođenja Plana predvidjeti aktivnosti kako bi budući korisnici bili upoznati sa postojanjem potencijalnih arheoloških lokaliteta i iz toga proisteklih obaveza.

U cilju zaštite potencijalnih arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata Plana neophodno je poštovati odredbe Zakona o kulturnim dobrima (čl. 87 i 88), koje se odnose na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjestiti Ministarstvo kulture i upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.

#### **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:**

Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu odnosno maksimalno dozvoljeni BGP i zauzetost parcele uključuju i zatečene pomoćne objekte.

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 postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz atmosfere vode u more ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.

#### **USLOVI ZA 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:

Odvod površinskih voda treba rješavati u sklopu planiranih saobraćajnica i u zonama uređenih površina sa kišnim kolektorima zatvorenog sistema, sa ispuštima u more. Za kolektore, koji su prema moru trasirani vertikalno koristiti i stepeništa. Odvodnju atmosferskih voda rješavati i uz pomoć otvorenih kanala do priključka na kolektore kišne kanalizacije ili sa direktnim ispuštima u more.

Poštovati pravilo da duž prirodnih vodnih tokova ne budu locirane saobraćajnice i stepeništa, da vodni tok može slobodno da protiče punim profilom i bez bojazni od zagušenja.

Prije svakog ispuštanja u recipijent atmosfere vode, koja je zagađena uljem i benzinom, neophodno je stvoriti uslove za ugradnju separatora. Ovi objekti moraju biti redovno održavani, zato je potrebno definisati subjekat koji će preuzeti obavezu održavanja izgrađenih separatora.

Minimalni prečnik uličnog kolektora atmosfere kanalizacije usvojen je od 300mm.

Površinske vode se u odvodne kanale sakupljaju, sistemom uličnih četvrtastih i linijskih slivnika. Na cjevovodima projektovati potreban broj slivnika sa odgovarajućim rešetkama i šahtove na lomovima, kaskadama i spojnim mjestima, koji će imati LZ poklopce za odgovarajuće saobraćajno opterećenje.

## UREĐENJE VODOTOKA

Niz akcija pokrenut je za čišćenje korita rijeke Sutorine. Očekuje se da korito i ušće budu vraćeni na staru dubinu. Pretpostavka je da će se sa dna izvaditi oko 5000 m<sup>3</sup> mulja koji se odlaže u more kod rta Kobila, što predstavlja pritisak na ovo područje i iziskuje sagledavanje ovog poteza Rt Kobila – Njivice – ušće rijeke Sutorine kao cjeline. Podaci o planiranim aktivnostima za rijeku Sutorinu navode se u smjernicama Agencije za zaštitu životne sredine za izradu ovog plana. Obrađivač plana nije dobio podatke o dokumentaciji koja je rađena za potrebe ovih aktivnosti. Prije preduzimanja bilo kakvih aktivnosti vezanih za vodotok Sutorina, potrebno ih je ispitati, a radove vršiti isključivo na osnovu zakonski propisane projektne dokumentacije.

Posebnu važnost uređenje rijeke Sutorine ima sa stanovišta da se njeno ušće u more nalazi u zoni "Stare banje", gdje se eksploatiše ljekovito blato za potrebe Mediteranskog centra. Međutim, u rijeku se divlje upuštaju i otpadne vode, koje neposredno ugrožavaju obalnu zonu. Njenim uređenjem moraju se isključiti svi priključci mješovite kanalizacije. Zaštita rijeke Sutorine, jedan je od uslova opstanka igalskog blata i izvora mineralne ljekovite vode.

Vodotoci koji snabdijevaju plaže nanosom ne smiju biti dovedeni u stanje kojim se remeti pronosanje njihovog vučenog i lebdećeg nanosa ka plažama. Ako se preko takvog vodotoka gradi saobraćajnica, otvor za proticanje mora da bude takvih dimenzija da se režim pronosanja nanosa ne mijenja. To znači, ili ostaviti poprečni profil korita isti za sve vodostaje, ili u slučaju njegovog suženja, propusna moć pronosanja nanosa mora ostati ista, što se dokazuje proračunom. Ovakav vodotok zahtijeva redovno praćenje stanja korita i intervencije u skladu sa registrovanim opažanjima.

## MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

U okviru realizacije planiranih kapaciteta kao prvu fazu realizacije planirati raščišćavanje i saniranje terena, a zatim izgradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture. Izgradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture može se raditi fazno. Faznost realizacije proizlazi iz tehnoloških uslova organizacije građenja objekata. Prilikom konačnog utvrđivanja tehnološkog redosljeda gradnje objekata, kao i saobraćajne i tehničke infrastrukture, potrebno je voditi računa o tome da građenje ne predstavlja smetnju korišćenju već izgrađenih 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.

### **Faznost realizacije projekta**

Plansko rješenje predviđa faznost realizacije kako je dato u paragrafu 2.13.:

U okviru realizacije planiranih kapaciteta kao prvu fazu realizacije planirati raščišćavanje i saniranje terena, a zatim izgradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture. Izgradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture može se raditi fazno.

Faznost realizacije proizlazi iz tehnoloških uslova organizacije građenja objekata. Prilikom konačnog utvrđivanja tehnološkog redoslijeda gradnje objekata, kao i saobraćajne i tehničke infrastrukture, potrebno je voditi računa o tome da građenje ne predstavlja smetnju korišćenju već izgrađenih objekata.

### **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 D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost Opštine Herceg Novi.
- 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 strane gore navedenog 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:**

Prema PPO Herceg Novi put do granice sa Hrvatskom je tretiran kao opštinski put. Prema tekstualnom dijelu PPO-a preporučena širina kolovoza lokalnih puteva je 6.00m. U planovima nižeg reda koji su tretirali ovaj put različite su širine kolovoza- Prema DUP-u "Stara Barja" planirana širina kolovoza je 6.50m a prema DUP-u "Njivice"-izmjene i dopune kolovoz treba da bude širine 6.00m. Ovim planom preporučena je širina kolovoza od 6.50m, ali se prilikom izrade projektne dokumentacije može smanjiti (minimum 6.00m), saglasno prostornim mogućnostima.

Planom je predviđeno šetalište uz more ali je planirana i pješačka staza uz kolovoz lokalnog puta, koji vodi do granice sa Hrvatskom.

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

Urbanističke parcele u zoni B, do kojih nije moguće zbog konfiguracije terena objezbijediti 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.

Optimalni normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

- stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ————— 10 pm;
- proizvodnja (na 1000 m<sup>2</sup>) ————— 14 pm;
- fakulteti (na 1000 m<sup>2</sup>) ————— 20 pm;
- poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ————— 20 pm;
- trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) ————— 41 pm;
- hoteli i turistička naselja (na 1000 m<sup>2</sup>) – 7 pm;
- restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) ————— 81 pm;
- za sportske dvorane, stadione i sl. ( na 100 posjetilaca) - 17 pm.

#### Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele

- Potreban broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele (izuzetak su ubanističke parcele do kojih nije obezbijeđen kolski prilaz) po gore navedenim normativima;
- 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;
- 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.

#### • 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 daju trase DUP-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:

- Sa makroseizmičkog stanovišta predmetna parcela se nalazi u **zoni umjerenog potencijala seizmičke nestabilnosti**.
- Pogodnost terena za urbanizaciju, evidentirano je da se predmetna parcela nalazi u **KAT. III** za koju važi:

Litološki opis	karbonatne i glinovite stijene, poluvezane i nevezane naslage
Nagib terena	vezane stijene, 10°- 20° za poluvezane stijene, 10°- 20° za nevezane stijene
Dubina do vode	od 4,0m

Stabilnost terena	stabilan i uslovno stabilan		
Nosivost terena	7 N/cm <sup>2</sup> i 7 - 20 N/cm <sup>2</sup>		
Seizmičnost	zona	B3,C1,C2,C3 D	
	max (q)	0.2	
	Ks	0.1	0.12
	intenzitet (MCS)	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	16° C	
	min. srednja mjesečna	8°-9° C	
	max. srednja mjesečna	24°-25° C	
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm	
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta godišnja karakteristika	NE- Bura, SE- Jugo: tišina 41%,	

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.

- 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).
- **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**
  - **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. 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 objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački 1. Prirodni uslovi, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegniju diferencijalna slijeganja.
  - **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, 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:

- Oznaka urbanističke parcele:  
UP 157 (T2) ( od većih djelova k.p. 5927/7, 5927/6, 5930/1, 5930/3 K.O.  
Sutorina)
- Površina urbanističke parcele:  
1479.51m<sup>2</sup>
- Maksimalni indeks zauzetosti:  
0.30 / ( max. zauzetost parcele 444m<sup>2</sup> )
- Maksimalni indeks izgrađenosti:  
0.50 / ( max. BGP 740m<sup>2</sup> )
- Maksimalna spratnost objekta:  
3 etaže
- Broj turističkih jedinica:  
6
- Broj kreveta/ turista:  
12
- Broj zaposlenih :  
6

### Visinska regulacija

U slučajevima kad 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 ukupna maksimalno dozvoljena visina objekta 11m

### Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Optimalni normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

- stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ————— 10 pm;
- proizvodnja (na 1000 m<sup>2</sup>) ————— 14 pm;
- fakulteti (na 1000 m<sup>2</sup>) ————— 20 pm;
- poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ————— 20 pm;
- trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) ————— 41 pm;
- hoteli i turistička naselja (na 1000 m<sup>2</sup>) -- 7 pm;
- restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) ————— 81 pm;
- za sportske dvorane, stadione i sl. ( na 100 posjetilaca) - 17 pm.

**Arhitektonsko oblikovanje objekata** – Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi autohtonom mediteranskom ambijentu. Objekte treba oblikovati u skladu sa lokalnim formama, bojama i materijalima, i uopšte sa pejzažom. Arhitektonsko oblikovanje objekata može biti u duhu savremenih arhitektonskih struja, a može se bazirati na interpretaciji (ne i citiranju!) tradicionalnih formi.

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

Uz posebne utilitarne (tehničke, funkcionalne) zahtjeve, volumen zgrade (njena veličina, odnosno gabarit) je u odnosu na prirodni ambijent prvi i osnovni kriterijum kojeg se trebaju pridržavati projektanti prilikom dalje projektne razrade postora. Volumeni moraju definisati 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“).

Krovovi mogu biti kosi ili ravni (po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnicama i krovnim baštama). Nagib kosih krovova ne treba da bude veći od 33°. Ukoliko je krov kosi, preporučuje se pokrivanje kanalicom. Krovna rješenja -dvovodni krovovi moraju biti planirani paralelno sa izohipsama – linijom obale. Kod kosog krova maksimalna visina nadzotka je 1,2m. 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.

## OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA

Da bi se omogućila izgradnja novog objekata potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovim planom izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta. Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

- U poglavlju *Analitički podaci* su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.

Ukoliko podrumске etaže objekta, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U BRGP ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori) koji se obračunavaju u BRGP.

Prilikom obračuna BRGP-a koristiti *Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta*.

- Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Zid obložiti prirodnim, autohtonim

kamenom. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz atmosferske vode u more ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.

- Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe gostiju zaposlenih) obezbijedi u okviru predmetne urbanističke parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BRGP (saglasno normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.)

- Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

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

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

**Napomena:**

**Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17) je stupio 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 inspeksijskom organu – Direktoratu za inspeksijske 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.

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

**PRILOZI:**

• **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

- Izvodi iz DSL-a »Sektor 1« (»Sl. list CG«,br. 062/18), i to:
  - Planirana namjena površina-
  - Plan parcelacije-
  - Plan regulacije i nivelacije
  - Koordinate tačkaka
  - Plan hidrotehničke infrastrukture-
  - Plan elektroenergetske infrast.-

• **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**

- Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-1807/19 od 19.07.2019. godine.

- Mišljenje na UTU- br.UP/I-05-323/2019 od 16.07. 2019 god., izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor.

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

- Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 5927/7, 5927/6, 5930/1, 5930/3 K.O. Sutorina, broj:13, 14 od 11.06.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
- Izvod lista nepokretnosti br. 1678 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-9492/2019 od 06.06.2019. godine, kojim se dokazuje da su Jančić Branko  $\frac{1}{4}$ , Jovičević Dejan  $\frac{1}{4}$  Kostić Srđan  $\frac{1}{4}$  i Jovičević Zlatko  $\frac{1}{4}$  suvlasnici na kat. parceli br. 5927/6 i 5927/7 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 956m<sup>2</sup>, u naravi Šume 2. klase, sa teretom Morsko dobro.

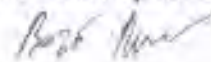
**SAMOSTALNI SAVJETNIK II:**

Arh. Gojko Mitrović spec.sci.



**ŠEF SEKTORA:**

Božo Bećir spec. sci. građ.



**SEKRETAR:**

Arh. Marina Sekulić spec.sci.



**Dostaviti:**

- Podnosiocu zahtjeva,
- Sekretarijatu,
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje,
- Arhivi.





UP 157 k.p. 5927/2, 5927/6, 5930/1, 5930/3 KO Sutorina



Herceg Novi, jun, 2019.god.

### SAMOSTALNI SAVJETNIK

arh. Gojko Mitrović, spec.scj.



### LEGENDA:

#### POVRŠINE ZA STANOVANJE

STANOVANJE MALIH GUSTINA

#### POVRŠINE ZA TURIZAM

HOTEL  
TURISTIČKO NASELJE  
LUKA NAUČNOG TURIZMA

#### POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

CENTRALNE DJELATNOSTI

#### POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE  
OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE



UP 157 k.p. 5927/2, 5927/6, 5930/1, 5930/3 KO Sutorina



Herceg Novi, jun, 2019.god.

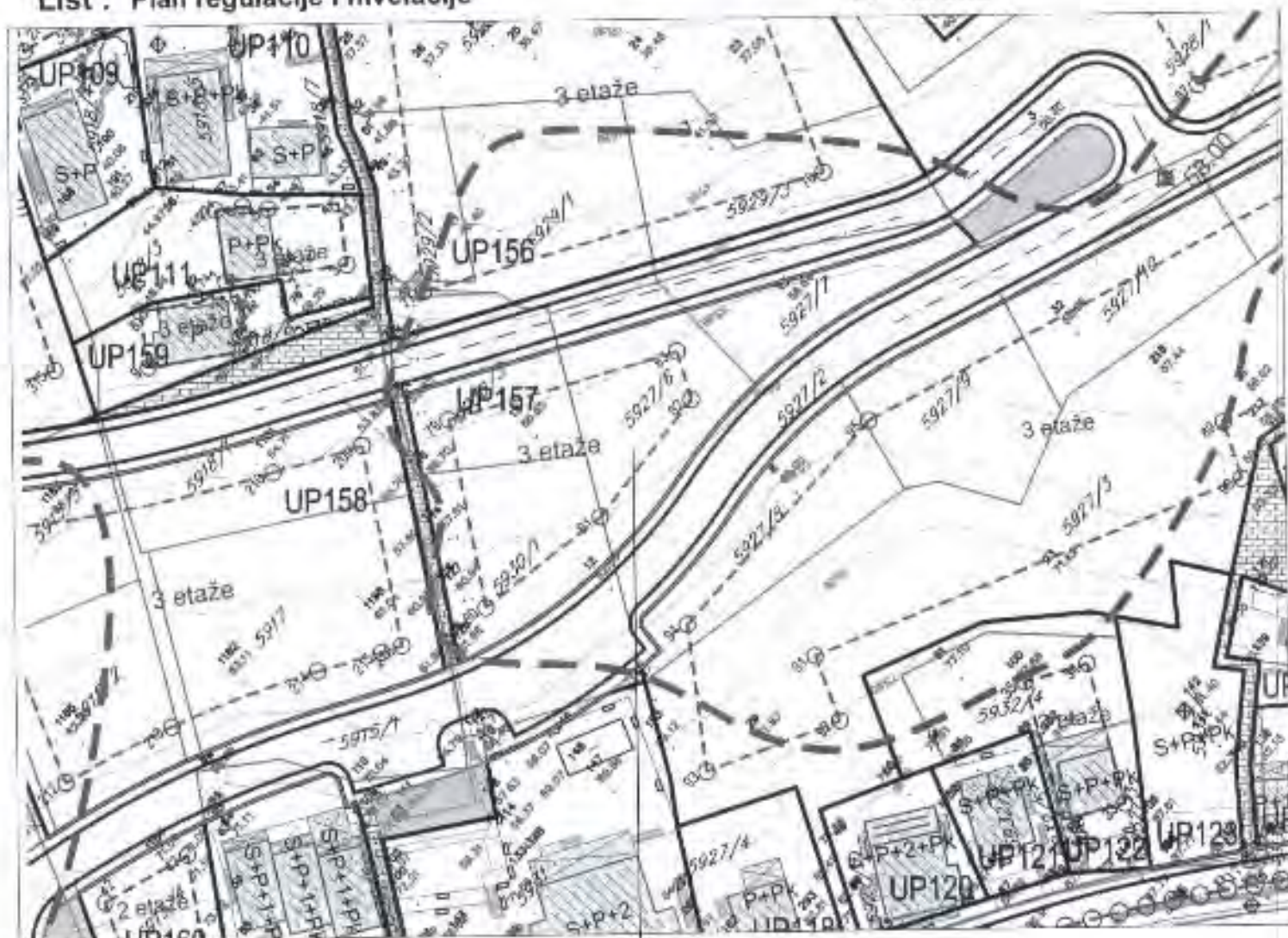
**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

arh. Gojko Mitrović, spec.sci.



**LEGENDA:**

	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP21	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	POSTOJEĆI OBJEKTI
pa1	POSTOJEĆA SPRATNOST
3 etaže	MAKSIMALNA PLANIRANA SPRATNOST (bez nadzemnih etaža)
3 etaže (30 m i viš)	MAKSIMALNO DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA (ukupna visina)
0,1-0,2	GRADJEVINSKA LINIJA
0,1-0,2	GRADJEVINSKA LINIJA U ZONI VRIJEDNOG ZELENILA
RL	REGULACIONA LINIJA
± 1,00	VISINSKE KOTE - NIVELACIJA
3,0	REGULACIONE KOTE
<b>PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE</b>	
	ZAHVAT OBLUPACIJE BOROVA
5	POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA
	GRANICA OBLUPATA POTENCIJALNOG KULturnog DOBRA
a	POTENCIJALNA NEKRETNI LOKALITETI
	GRANICA I ZONA OBLUPATA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA



UP 157 k.p. 5927/2, 5927/6, 5930/1,  
5930/3 KO Sutorina



Herceg Novi, jun, 2019.god.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

arh. Gojko Mitrović **spec. soci.**



**LEGENDA:**

	OPAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP21	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	POSTOJEĆI OBJEKTI
P+1	POSTOJEĆA SPRATNOST
3 etaže	MAKIMALNA PLANIRANA SPRATNOST (broj razmjernih etaža)
5 etaže (u skladu sa)	MAKIMALNO DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA (opsežna visina)
GL1=GL2	GRADJEVINSKA LINIJA
GL1=GL2'	GRADJEVINSKA LINIJA U ZONI VRIJEDNOG ZELENILA
RL	REGULACIONA LINIJA
±0.00	VISINSKE KOTE - NIVELACIJA
0.0	REGULACIONE KOTE
<b>PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE</b>	
	ZARVAT GRUPACIJE DOPRINA
5	POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA
	GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
	POTENCIJALNI ARHEOLOŠKI LOKALITETI
	GRANICA / ZONA OBUHVATA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA

List : Koordinate

R=1:1000

KOORDINATE TAČKA URBANISTIČKIH PARCELA

2970	6542488.62	4699426.06
2971	6542486.69	4699423.45
2972	6542482.72	4699418.08
2973	6542482.98	4699417.95
2974	6542487.31	4699444.81
2975	6542471.18	4699423.77
2976	6542476.76	4699421.19
2977	6542481.55	4699418.76

KOORDINATE TAČKA GRAĐEVINSKE LINIJE

79	6542707.40	4699092.50
80	6542691.98	4699071.89
81	6542711.36	4699068.66
82	6542731.28	4699070.16
83	6542734.76	4699075.89

UP 157 k.p. 5927/2, 5927/6, 5930/1,  
5930/3 KO Sutorina



Herceg Novi, jun, 2019.god.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

arh. Gojko Mitrović, spec.sci.





UP 157 k.p. 5927/2, 5927/6, 5930/1,  
5930/3 KO Sutorina



Herceg Novi, jun, 2019.god.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

arh. Gojko Mitrović, spec.scl.



**LEGENDA:**

**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



UP 157 k.p. 5927/2, 5927/6, 5930/1,  
5930/3 KO Sutorina



Herceg Novi, jun, 2019.god,

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

arch. Gojko Mitrović, spec.sci.



**LEGENDA:**

**ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA**



POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANIĆA



PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANIĆA



10 KV RASKLOPNO POSTROJENJE

— POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV KOJI SE UKIDA

— POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV

- - - - - PLANIRANI ELEKTROVOD 35 KV

- - - - - PLANIRANI ELEKTROVOD 10 KV



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-9492/2019

Datum: 06.06.2019.

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 OPŠTINE HERCEG NOVI, za potrebe UT USLOVA izlazi se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1678 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan šifra	Datum upisa	Polje ili ulica i katni broj	Način korišćenja Osnov stanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilod
5927	6		21 98		NJIVICE	Šume 2. klase KUPOVINA		545	0.60
5927	7		21 98		NJIVICE	Šume 2. klase KUPOVINA		411	0.45
Ukupno								956	1.05

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
2901985162539	JAIČANIN OSTOJA BRANKO TIVAT Tivat		Suvlasništvo	1/4
2500963230017	JOVIČEVIĆ LJUBOMIR DEJAN DOBROTA B.B.KOTOR Kotor		Suvlasništvo	1/4
1912970790015	KOSTIĆ VLASTIMIR SRĐAN MILIVOJA PEROVIĆA 49 BEOGRAD Beograd		Suvlasništvo	1/4
1204961230013	JOVIČEVIĆ LJUBOMIR ZLATKO KOTOR Kotor		Suvlasništvo	1/4

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5927	6			1	Šume 2. klase	010	Morsko dobru
5927	7			1	Šume 2. klase	010	Morsko dobru





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

Naplatnik:  
  
RADUŠINOVIĆ MIRJANA





Катастарска општина: СУТОРИНА

Број листе катастарске листе:  
Број листа: 13/14

ГРНА ГОРА

ПРАВА ЗА НЕКРЕТНИМЕ

ОПШТИНА ЈЕДИНИЦА ХЕРЦЕГ НОВИ

Датум: 11.06.2019.

Број: 5827/2, 5828/1, 5820/2, 5814, 5827/2, 5812, 5822, 5823, 5824, 5827/6, 5827/7, 5815/4, 5815/2, 5815/3, 5817, 5827/8, 5827/9, 5827/10, 5827/11, 5827/13, 5839, 5836, 5816, 5848/7, 5828/1, 5828/2

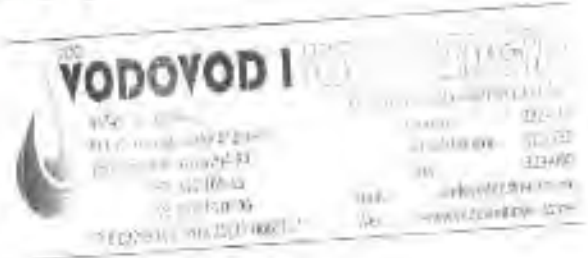
# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1:2500



Одјел за  
Катастарску листу

ИЗДАЦИЈА ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
06/2019



*Gjito*

Примљено:				
Орган	Класификација	Датум	Познато	Пројекат
				02-3-350-UP I - 541/2019/3

Број:05-1807/19  
Herceg Novi, 19.07.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju  
LALEVIĆ JADRANKA

### ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-1807/19 od 04.06.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskim parcelama broj 5927/6 i 5927/7 k.o. Sutorina (UP157), koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP I-541/2019 od 03.06.2019.god, konstatuje se:

- ❖ Za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (unutrašnji prečnik) sa PEHD ejevovodu DN 110 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 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);
- ❖ 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 parcele.

- Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
  - tehničkoj službi
  - arhivi

Referent za priključke na VIK mreži

*Marko Janjusević*  
Marko Janjusević  
dipl.ing.grad.

Tehnički rukovodilac:

*Mica Stojanović*  
Mica Stojanović  
dipl.ing.grad.





19.07.2019.



SITUACIJA TERENA  
R=1:500



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Херцег Нови

Примљено: 27-07-2019				
Одбор истраж.	Класификациони број	Пар. бр.	Територија	Датум пријема
	02-3-950-	UP I	541	2019-1/4

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor

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

Br: UP-05-323/2019

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 bjekta na lokaciji urbanističke parcele UP157, koja se sastoji od katastarskih parcela broj 5927/7, 5927/6, 5830/1 i 5930/3, KO Sutorina, u zahvatu DSL "Sektor 1", 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 bjekta na lokaciji urbanističke parcele UP157, koja se sastoji od katastarskih parcela broj 5927/6, 5927/7, 5830/1 i 5930/3, KO Sutorina u Njivicama, u zahvatu DSL "Sektor 1 Rt Kobilica - Njivice - Ušće Sutorine", Zona B, nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrdila sledeće:

- Shodno poglavlju - OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA, Dizajne 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 Kotora, čl



18 i 18 a, kojom će biti precizno definirani 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.

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 UT 157, površine 1 479,51m<sup>2</sup> koju čine katastarske parcele 5927/6, 5927/7, 5830/1 i 5930/3, KO Sutorina. 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 lokaciji urbanističke parcele UP157, koja se sastoji od katastarskih parcela broj 5927/7, 5927/6, 5830/1 i 5930/3, KO Sutorina, u zahvatu DSL "Sektor 1, Rt Kobilica – Njivice – Ušće Sutorine", Zona B, opština Herceg Novi.

Obrađivači:

- Sofija Hajrizaj, arhitekta

Dostavljeno:

Naslovu  
a/a

  
Direktor  
**Božidar Božović**

