



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZGRADNJU OBJEKTA – HOTEL 4* U ZONI T1

PRAVNI OSNOV: IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE
LOKACIJE »SEKTOR 5«
(»Sl.list CG« br. 21/19)

**PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:** Jovović Ognjen

OBRADIVAČ: SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE
I IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI

Herceg Novi, 16.07.2019. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br. 87/18), člana 15. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18, 10/19) i podnietog zahtjeva Jovović Ognjena iz Herceg Novog, izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta – Hotel 4* u zoni T1 (Turizam – Hotel), maksimalne spratnosti 5 etaža, na lokaciji: urbanistička parcela UP 15 koja se sastoji od kat. parcela br. 411, 412, kao i dijela kat. parcele br. 405, sve K.O. Kumbor, Herceg Novi, u zahvatu Izmjene i dopune Državne studije lokacije »Sektor 5« Kumbor – zona A (»Sl. list CG« br. 21/19)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Jovović Ognjen (Kumbor 81);
Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 31.05.2019. godine, pod brojem: 02-3-350-UPI-565/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

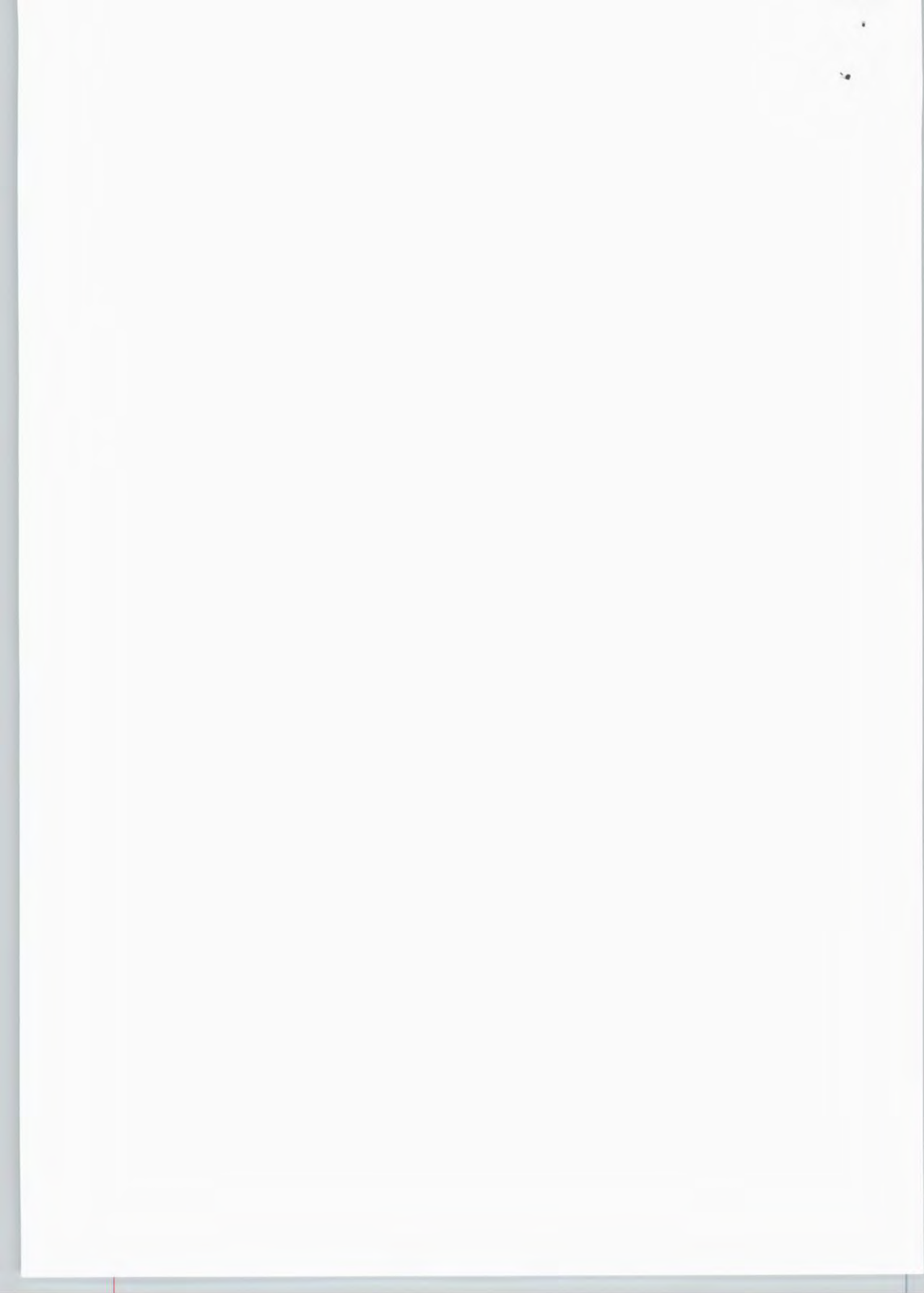
- Kopija plana za predmetnu lokaciju u K.O. Kumbor, broj: 543/2019 od 29.05.2019. godine, izdata od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1: 1000;
- Prepis lista nepokretnosti broj 151, izdat od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-8669/2019 od 28.05.2019. godine, kojim se dokazuje da je Jovović Ognjen upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 411, 412, sve K.O. Kumbor, u površini od 1505 m², u naravi dvorište 638 m², porodična stambena zgrada 75 m², pomoćna zgrada 32 m², voćnjak 1. klase 760 m², sa teretom Morsko dobro;
- Izvod lista nepokretnosti broj 441, izdat od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-6129/2019 od 15.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je CRNA GORA upisana kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 405 K.O. Kumbor, u površini od 790 m², u naravi Neplodno zemljište 790 m², sa teretima;

• Izvod iz planskog dokumenta:

Predmetna lokacija nalazi se u zahvatu Izmjene i dopune Državne studije lokacije »Sektor 5« Kumbor – zona A (»Sl.list CG« br. 21/19).

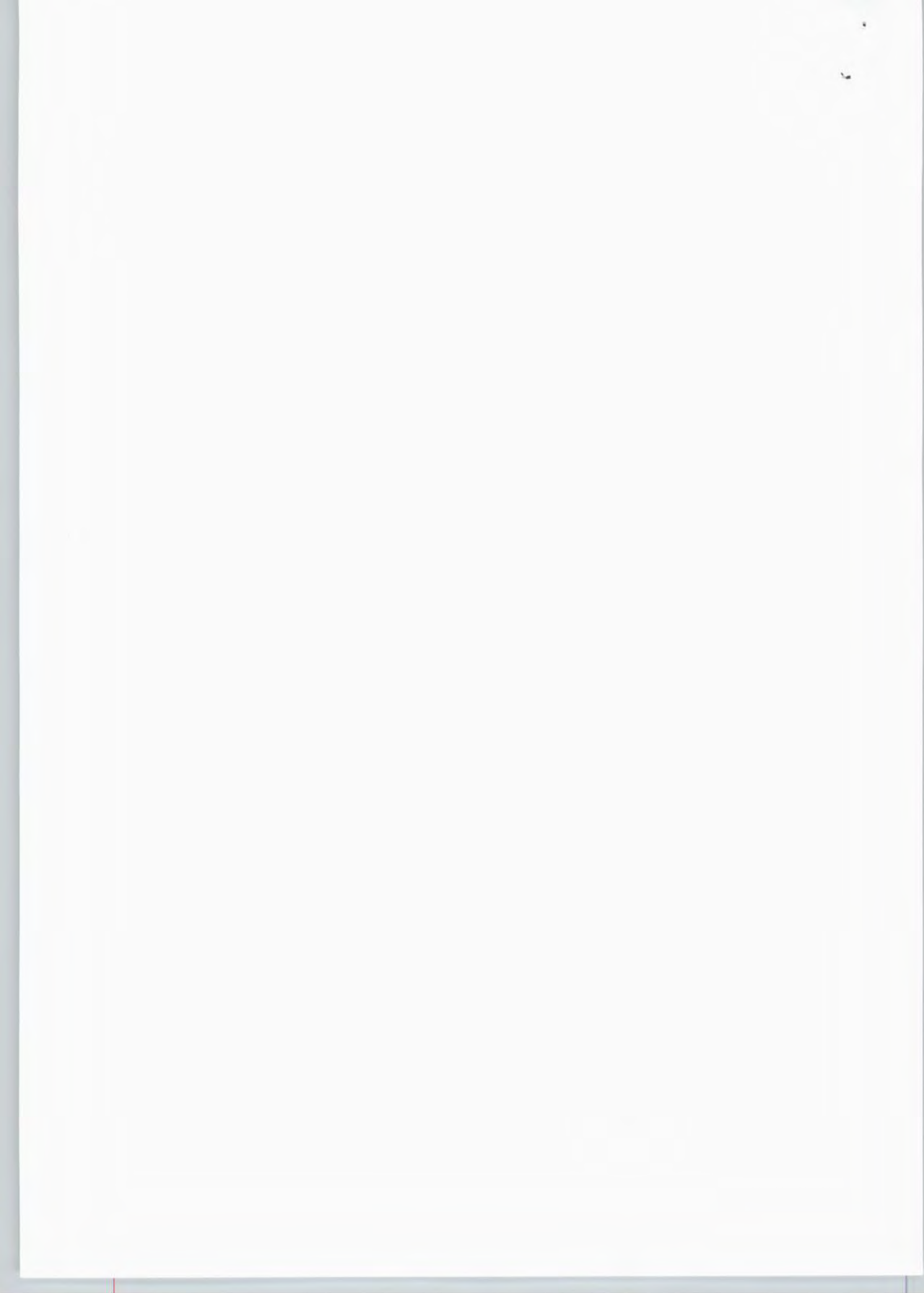
PLANIRANO STANJE:

Pravila uređenja površina i građenja objekta na parceli sa namjenom hotel (T1)



Hotel je primarni ugostiteljski objekat za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića.

- Hotel može biti – hotel, boutique hotel, garni hotel;
- Kategorija hotela - 4* - 5*;
- Bruto razvijena površina po turističkom ležaju za hotel kategorije 4* iznosi 80m², a za hotel 5* iznosi 100m²;
- Indexi zauzetosti i izgrađenosti urbanističke parcele su:
 - max Iz /0,4/
 - max li /1.8-2.0 /
- Zauzetost, spratnost i izgrađenost urbanističke parcele planirati prema parametrima iskazanim u tabelarnom prikazu za predmetnu urbanističku parcelu;
- U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 30%.
- Objekat može biti projektovan kao jedan, dominantan gabarit, ili kao kompozicija više volumena;
- U hotelu projektovati min 25 smještajnih jedinica;
- Usluge smještaja će se pružati u smještajnim jedinicama koje mogu biti sobe i hotelski apartmani. Hotel može imati depadans kao samostalnu građevinsku cjelinu.
- Spratnost objekta je iskazana kao maksimalni broj nadzemnih etaža;
- Predviđena spratnost objekata na urbanističkoj parceli je 5-7 nadzemnih etaža;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote;
- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti 70% površine urbanističke parcele;
- U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta, izuzimajući površinu garaža i tehničkih prostorija u podzemnim etažama, koje se ne uračunavaju u BGP na urbanističkoj parceli;
- Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli, na parking, ili u garaži u objektu;
- Visinu potpornih zidova planirati do 2m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, isti je potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od 1,0m, a teren svake terase ozeleniti. Izuzetno, kada to uslovi terena zahtijevaju, moguće je projektovati i veću visinu potpornih zidova.;
- Oblikovanje objekta uskladiti sa pejzažom i slikom naselja;
- Poslednju etažu hotelskih objekata planirati kao ozelenjenu krovnu baštu; Zauzetost krovne etaže planirati do 50%, a predlog Plana je da izgradjeni dio bude sa zadnje strane etaže, čime će se postići kvalitetniji izgled i vizura sa Mora prema objektima;
- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG“, br. 63/11 i 47/12), pri tom poštujući obavezne i kvalitativne standarde za kategoriju 4* ili 5*;
- Objekti parternog uređenja oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije;
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg - zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet;
- Minimalna površina koja unutar parcele treba da bude ozelenjena je 30%. Navedena površina se odnosi isključivo na površine pod zelenilom, ne uključuju slobodne površine tipa staza, platoa, manipulativnih površina i slično.
- Na urbanističkoj parceli se mogu planirati sportski tereni i drugi sadržaji radi sportskih i drugih vrsta rekreacije, u skladu sa specifičnim uslovima lokacije na kojoj se hotel nalazi;
- Planom se daje mogućnost ugradnje instalacija gasa za potrebe hotelskih objekata (kotlarnice i kuhinje). Instalacije gasa planirati i raditi u skladu sa važećim tehničkim



propisima za korišćenje gasa, a opremu i postupke izrade usaglasiti sa standardima i normativima. Posebno vodeći računa o obezbeđenju protivpožarne sigurnosti i zaštite od eksplozija gasa u slučaju požara.

- U skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća fazna realizacija planiranih kapaciteta.
- Sve dalje intervencije raditi u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl.list Crne Gore”, br. 36/18).

- **Pravila parcelacije:**

Parcelacija

Osnov za izradu Plana parcelacije je topografsko katastrska podloga, dostavljena od strane Naručioca planske dokumentacije.

Određene su granice urbanističkih parcela, čije su prelomne tačke geodetski definisane u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Urbanističke parcele imaju obezbijeđen direktan kolski i pješački pristup sa saobraćajne površine.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i planskog rješenja, mjerodavan je zvanični katastar. U slučajevima kada granica UP-a neznatno odstupa od granice katastrske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.

Regulacija i nivelacija

Instrumenti za definisanje ovog sistema su:

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

Građevinska linija prema javnoj površini i na urbanističkim parcelama sa novim objektima je definisana tačakama sa koordinatama, i prikazana u grafičkom prilogu *Plan regulacije i nivelacije*.

Na urbanističkim parcelama na kojima građevinska linija nije grafički definisana, minimalno rastojanje od granica urbanističke parcele je 2m. Moguće je graditi objekat na ivici parcele, ili na rastojanju manjem od 2m, jedino uz pismenu saglasnost graničnih susjeda.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, odnosno maksimalno dozvoljenom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama.

Etaže mogu biti podzemne i nadzemne.

Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom ispod zemlje i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena 0.00m smatra se kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

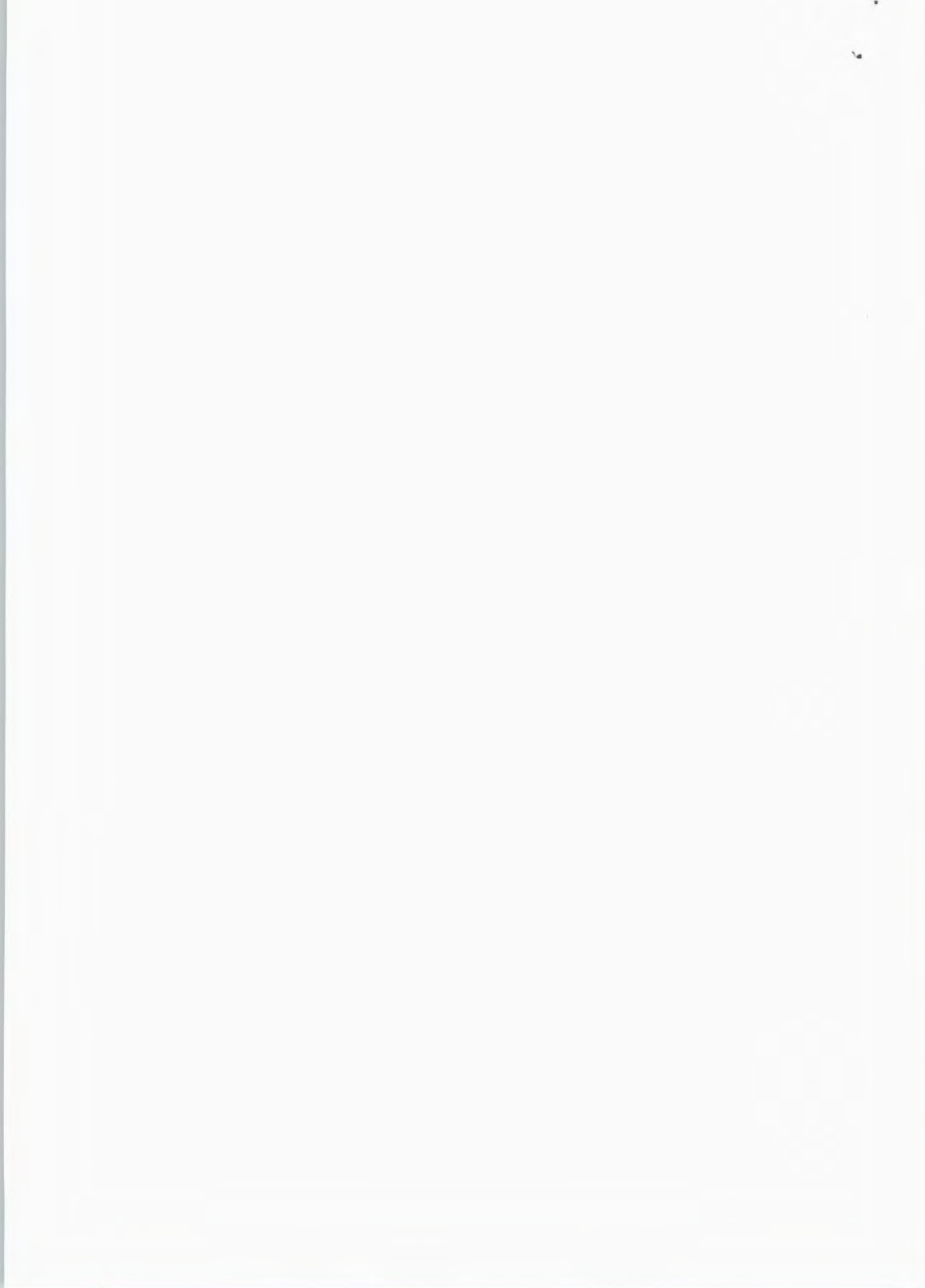
Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom.

Suteran može biti na ravnom ili denivelisanom terenu.

Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.

Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0m.

Nije dozvoljena naknadna pre namjena garaža i tehničkih prostorija u suteranu u druge namjene.



Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad poslednjeg sprata. Najniža svjetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Tavan je dio objekta bez nadzidka, isključivo ispod kosog krova, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.

Smjernice za implementaciju definisane spratnosti

U tabeli sa urbanističkim pokazateljima za svaku urbanističku parcelu je određen maksimalni broj nadzemnih etaža. Etaže mogu biti suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Dozvoljava se i manji broj etaža.

- Ukoliko je u tabeli sa urbanističkim pokazateljima navedena spratnost **1 etaža**, ona može, u zavisnosti od konfiguracije terena, biti S ili P;
- Ukoliko je u tabeli sa urbanističkim pokazateljima navedena spratnost **2 etaže**, ona može, u zavisnosti od konfiguracije terena, biti S+P, P+1 ili P+Pk;
- Ukoliko je u tabeli sa urbanističkim pokazateljima navedena spratnost **3 etaže**, ona može, u zavisnosti od konfiguracije terena, biti S+P+Pk, S+P+1 ili P+1+Pk, i sl.

Maksimalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3m
- za stambene etaže do 3.5m
- za poslovne etaže do 4.5m
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

Za predmetnu lokaciju planom je definisana urbanistička parcela UP 15.

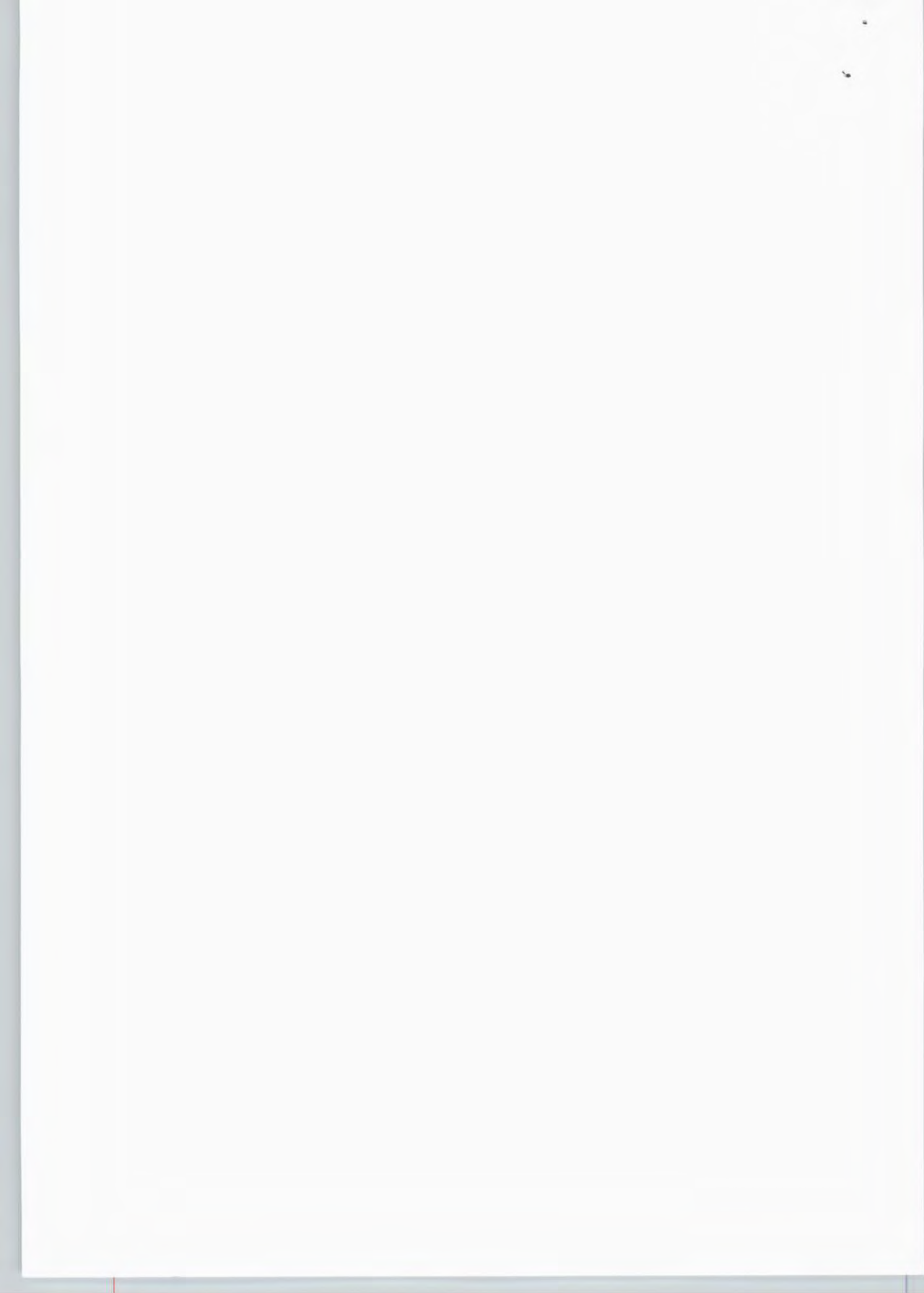
UP 15 definisana je koordinantnim tačkama:

UP 15, P=1578 m ²		
Br.	x	y
69	6548862.0322	4699480.7301
70	6548884.9041	4699470.3174
241	6548860.3200	4699471.8800
17	6548857.9982	4699411.4359
15	6548837.3700	4699427.4200
244	6548837.5500	4699427.9500
243	6548849.6200	4699454.2800
242	6548857.8210	4699480.8800

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)).

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)).

Indeks izgrađenosti je količnik bruto građevinske površine objekata i ukupne 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)).



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

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade (»Sl.list CG“, br. 60/18), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.

Pravila za uređenje površina i izgradnju objekata

Opšti uslovi za izgradnju

- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;
- Ostavlja se mogućnost planiranja podrumске etaže.
- U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta, izuzimajući površinu garaža i tehničkih prostorija u podzemnim etažama, koje se ne uračunavaju u BGP na urbanističkoj parceli ;
- 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;
- Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbjeđenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- Da bi se omogućila dalja izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planom, potrebno je izvršiti razčišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta;
- Kote koje su date u Planu parcelacije, regulacije i nivelacije nijesu uslovne. Kroz zradu tehničke dokumentacije saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz Plana, uz uslov da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije;
- Visinu potpornih zidova planirati do 2 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, isti je potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od 1,0 m, a teren svake terase ozeleniti. Izuzetno, kada to uslovi terena zahtijevaju, moguće je projektovati i veću visinu potpornih zidova.
- Ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda dozvoljava se spajanje više urbanističkih parcela iste namjene. Kapaciteti objekata određivaće se za novu površinu saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim urbanističkim parcelama.
- Prilikom izgradnje objekta DUK 11 neophodno je utvrditi tačnu trasu postojećeg 35kV podmorskog kabla TS 35/10kV Klinci – TS 35/10kV Kumbor, i obezbijediti mjere njegove zaštite prilikom izvođenja radova.

Broj objekata na parceli

Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata.

Uklanjanje postojećih objekata

Uklanjanje je predviđeno za objekte koji se nalaze na površinama na kojima je planskim rješenjem predviđena izgradnja novih objekata druge namjene.

Uklanjanje objekata treba izvoditi u skladu sa Elaboratom o rušenju postojećih objekata, koji se radi za djelove objekata ili objekte u cjelini, a na osnovu koga nadležni opštinski organ izdaje dozvolu za rušenje.

Konstrukcija novih objekata

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja.

U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.

Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

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

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list CG", br. 13/07 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list RCG", broj 6/93).

Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rješenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.

Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena.

Neophodno je sprovesti nakanadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgadnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa srašunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa.

Pri planiranju saobraćajne mreže i objekata koji zahtijevaju veće intevencije u tlu (dubina veća od 2m) potrebno je predvidjeti odgovarajuće sanacione radove.

Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje mogućnost intevencije svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mjera zaštite, objekti i infrastruktura treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

Svi drugi elementi u vezi zaštite materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara, tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini, na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.

Mjere zaštite od požara i eksplozija

U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima je obezbijeđen saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta.

Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila.

Planskim rješenjem je obezbijeđena udaljenost između pojedinih objekata, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara.

U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara.

U cilju obezbjeđenja mjera zaštite od požara, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za objekte marina, turzma, mješovite namjene, sporta i rekreacije potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja. Za ove objekte je obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija),

planove zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa važećom regulativom. Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte.

Prilikom projektovanja objekata, a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeđuju se sve ostale mjere zaštite od požara.

Projektnu dokumentaciju raditi shodno:

- Zakonu o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br. 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).
 - Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ“, broj 30/91).
 - Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, broj 8/95).
 - Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, broj 7/84),
 - Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, broj 24/87),
 - Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12),
 - Pravilniku o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br. 20/71 i 23/71),
 - Pravilniku o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, broj 27/71),
 - Pravilniku o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br. 24/71 i 26/71).
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu obračuna površine I zapremine zgrade („Sl.list CG“ br. 60/18) ;
 - Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini I načinu osmatranja tla I objekta u toku građenja I upotrebe („Sl.list RCG“ br. 54/01) ;
 - Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima I standardima za projektovanje ove vrste objekata ,
 - Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri I bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG“ br. 44/18) ;
 - Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri I bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG“ br. 44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

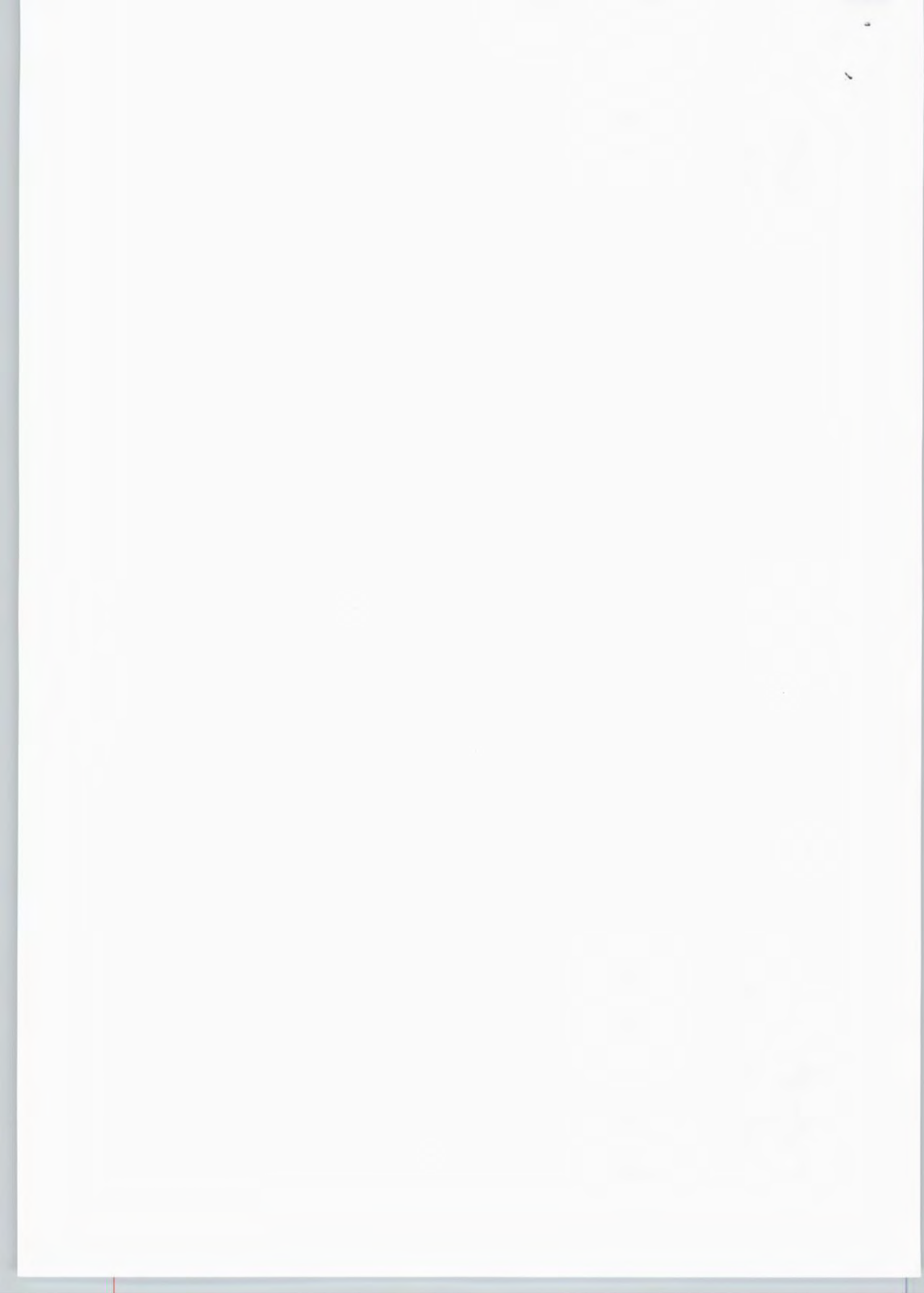
USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticala na životnu sredinu („Sl.list RCG“ br. 80/05 i „Sl.list CG“ br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13, 52/16) i Zakonom o zaštiti prirode („Sl.list CG“ br. 54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Privremeno deponovanje smeća, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, obezbjediti u podzemnim etažama poslovnih i smještajnih objekata, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijumima, datim propisima i standardima.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

Zelenilo objekata turizma – hotel (ZTH)

Tu spadaju zelene površine hotelskih objekata čiji oblik i kvalitet bitno utiče na stvaranje što primamljivijeg ambijenta za boravak turista. Ove zelene površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.



Za dobijanje kategorija turistički objekti, moraju da se ispune uslovi koji podrazumjevaju površinu i kvalitet zelenih površina.

Ova kategorija ozelenjavanja ima veliki značaj za ukupan izgled prostora jer pokriva znatnu površinu plana.

Kvalitet ovog prostora posebno ističe neposredna blizina obale, uticaj morskog vazduha, najatraktivnija smjena pejzaža, što sve mora doći do izražaja u pejzažnom uređenju ovog prostora.

Za planiranje turističkih kompleksa, pored smještajnih kapaciteta uzimaju se u obzir i prateći rekreativni sadržaji, zelenilo i interne komunikacije.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Uzimajući u obzir da je indeks zauzetosti na urbanističkim parcelama u okviru ove namjene 0,5, predviđeno je da se u okviru ove zone ostvari zauzetost zelenim površinama od minimum 30%. Kako bi se ostvario optimalan odnos zelenih i izgrađenih površina poželjno je težiti većem procentu ozelenjenosti što se može postići formiranjem zelenih krovova i vertikalnim ozelenjavanjem.
- slobodne, rekreativne i zelene površine urediti adekvatno namjeni objekata.
- ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.
- obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulturne forme koje opstaju uz intezivnu njegu.
- sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan,
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi
- površine oko objekta hotela mogu biti uređene i strožijim, geometrijskim stilom
- ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.
- voditi računa o vizurama,
- planiranje vodenih površina takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila.
- oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice itd.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu.
- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i pješačkih komunikacija, vodenih elemenata (fontane, česme, i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoji, kante za otpatke, osvjetljenje).
- osvetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje ce se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.
- na pojedinim objektima ako je planirano **krovno ozelenjavanje** posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.
- Ukoliko se ozelenjavanje vršin **na krovu podzemnih garaža** neophodno je obezbijediti formiranje intezivnih zelenih krovova, što podrazumijeva stvaranje uslova za rast drveća i žbunja. Ove zelene krovove formirati u nivou kote terena, izbjegavati sadnju u žardinjerama. Za sadnju drveća neophodno je obezbijediti odgovarajuću dubinu plodnog supstrata (min. 1m-1,2m). Ovako ozelenjene površine ulaze u obračun zelenih površina u okviru urbanističke parcele.
- planirati **vertikalno zelenilo** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina

- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne trebale bi biti prilagođene okruženju i potrebama hotela visoke kategorije.

Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture.

Naročito je značajno kroz razradu projektne dokumentacije valorizovati zelene površine i očuvati svako zdravo i dekorativno stablo metodom pejzažne taksacije.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

(Poglavlje 3. Analiza postojećeg stanja, 3.3. Kulturna baština kopna i podmorja):

Osnov za sprovođenje zaštite kulturnih dobara na području zahvata ID DSL dat je u **Studiji zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi**, izradjenoj za potrebe izrade PUP-a Opštine Herceg Novi (Đokić group d.o.o., 2017).

U Studiji je navedeno da zaštićeno područje koje se proteže preko skoro čivate teritorije Opštine Herceg Novi predstavlja primjer izuzetnog kulturnog pejzaža, u kome su povezani i međusobno se prožimaju predjeli autohtone prirode i oblici ljudske djelatnosti nastajali tokom više istorijskih epoha. Priobalni gorski masivi Lovćena i Orjena, kao i akvatorijum Boke Kotorske, bili su prostor kontinuiranog življenja od praistorije do današnjeg doba. Drevne aglomeracije srasle su sa prirodom izuzetnih vrijednosti.

Imajući u vidu tretman očuvanja kulturnih dobara sa posebnim akcentom na očuvanje vrijednosti kulturnog pejzaža, odnosno Područja svjetske baštine i zaštićene okoline koja je definisana Izjavom o izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (Komitet, UNESCO, međunarodni), te setom zakona (Vlada CG, nacionalni.), definisane su preporuke pod naslovom OPŠTE PREPORUKE, i dopunjene setom POSEBNIH PREPORUKA (I-XX) koje bliže definišu preporuke zasnovane na specifičnostima zona unutar teritorije Opštine Herceg Novi.

Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara potrebno je sprovesti u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara (konzervatorski uslovi, konzervatorski projekat, konzervatorski nadzorom, i dr.), Zakonom o prirodnom i kulturno-istorijskom području Kotora (u dijelu koji se odnosi na Opštinu Herceg Novi), HIA Boka Kotorska, kao i smjernicama iz Odluka Komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) koje se odnose na kulturno dobro na listi Svjetske baštine i njegovu zaštićenu okolinu, gdje se poslijednja tri dokumenta direktno odnose na teritoriju Opštine Herceg Novi.

Na osnovu Odluke komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i HIA Boka Kotorska, predlaže se izrada Studije procjene uticaja na baštinu (HIA) za planska dokumenta i projekte koji se odnose na zaštićena područja i njihovu zaštićenu okolinu, a za koje Uprava procjeni da mogu uticati na izuzetnu univerzalnu vrijednost područja u zoni kulturnog dobra i u zoni zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO):

1. Za sve planove nižeg reda koji predviđaju nove urbane, ruralne ili graditeljske cjeline, zatim krupne infrastrukturne projekte, i bilo koje druge projekte koji bitno utiču na percepciju prirodnog okruženja, pejzaža i kulturnih dobara razmotriti izradu HIA (Heritage Impact Assessment).
2. Za sve objekte preko 3.000m² (BRGP) razmotriti izradu studija vizuelnog uticaja.

Zahvat ID DSL pripada prostorno geografskoj cjelini 3.1. Kumbor – Bijela (cjelina koja obuhvata priobalna naselja Kumbor, Đenoviće, Baošiće, Bijelu, Jošicu sa Kamenarima, Đuriće i Bijelske Kruševice kao prostor definisan snažnim istorijsko funkcionalnim vezama);

Prostor je evidentiran kao područje savremene gradnje, nastale tokom XX i XXI vijeka, zaključno sa 2018 g.

PREPORUKE V - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM

(Njivice, Igalu, Topla, Srbina, Savina, Meljine, Zelenika, Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose, mape 6 i 9)

U ovoj zoni se nalaze dijelovi naselja nastali uglavnom na nekadašnjim terasastim obradivim imanjima istorijskih naselja. Odlikuje ih nedosljednost arhitektonskog izraza koji negira prisustvo vrijednog graditeljskog naseđa, arhitektura koja nije nastala na iskustvu tradicije ili interpretacije tradicionalnih uzora, u najvećem broju slučajeva nepostojanje jasne i logične urbane matrice, neujednačeni volumeni i spratnost, proizvoljnost u obradi fasada i sl. Zbog istaknutog položaja, najčešće u podnožju ili na padinama brda, ova naselja i izgrađene strukture često vizuelno dominiraju u pejzažu područja zaštićene okoline područja Svjetske baštine. Ova gradnja iako je predstavljala nužnost u razvoju Opštine Herceg Novi, danas uslijed prevelike graditeljske ekspanzije i neadekvatne arhitektonsko-urbanističke prakse predstavlja prijetnju po opstanak vrijednosti definisanih izjavom o Izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (OUV UNESCO), a koje se odnose i na bafer zonu.

Na osnovu Odluka Komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i HIA Boka Kotorska koje se odnose na bafer zonu, predlaže se da se prilikom planiranja novih zona izgradnje ne vrši spajanje susjednih naselja u kompaktnu graditeljsku cjelinu te da se očuvaju neizgrađene cezure i prodori prirodnog pejzaža između njih.

Od izuzetne je važnosti težiti ka formiranju uobličjenih graditeljskih cjelina, sa jasnim i oštrim granicama

završetka urbanog područja prema neposrednom očuvanom prirodnom zaleđu, kako bi se ostvarila prihvatljiva slika sveobuhvatnog Kulturnog pejzaža. Dobar primjer se ogleda u nekadašnjem izgledu kontakta naselja Topla II sa kulturnim pejzažem istorijske Tople i Trebesina, dok je negativna situacija postepeno i tačkasto osipanje izgrađenog tkiva ka zaleđu u zoni Sutorine, Njivica, Zelenika-Kuti, Kumbora, Bijele, Rosa, (v. mapa 6, 9, 10).

Prilikom planiranja, u okolini kulturnih ili potencijalnih kulturnih dobara, važno je da spratnost novoplaniranih objekata ne ugrožava percepciju kulturnog ili potencijalnog kulturnog dobra iz pravca dominantnih vizura (vidikovci iz lokalnog konteksta, zaleđa, sa mora, glavnih kolski i pješačkih pravaca).

U cilju očuvanja ambijentalnih vrijednosti, izbjegavati akontekstualne urbanističke koncepte (grozdasti klasteri itd.) koji u očuvanom Kulturnom pejzažu Boke Kotorske i graditeljskim karakteristikama Opštine Herceg Novi nemaju uporište, i ugrožavaju opstanak Izuzetne univerzalne vrijednosti (OUV UNESCO).

Nove objekte prilagoditi topografiji i karakteristikama terena, arhitektonska rješenja zasnivati na tradicionalnim uzorima (oblikovanje i materijalizacija), ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom, bez ekspresivih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja (žuta, narandžasta, otvoreno crvena, plava, zelena, ljubičasta, boje opisane nazivom voća i sl.). Kolorit zasnivati na neutralnim, zagasitim, tamnijim tonovima (boja kamena, siva, crna).

Posebnu pažnju posvetiti arhitektonskim stambenim ansamblima nastalim u period od 1950-1985 (Eksport biljel, Eksport bilje II, Stambeni Lazaret, Krš, zona od Kanli kule prema Crvenom krstu, Topla I, Topla II, Soliteri na Igalu itd.) koji su osmišljeni na principima i tekovinama moderne, kritičkog regionalizma i internacionalnog stila, te obnovu i sanaciju zasnivati na izvornim rješenjima i materijalizaciji, nalgašenoj upotrebi kamene bunje, boje slonove kosti i istorijske bordo (tzv. venecijanske crvene - na granici sa braon), bez naknadnih i proizvoljnih kolorističkih interpretacija koje negiraju izvornu arhitektonsku koncepciju isticanja volumena i površina.

Predlaže se izrada konzervatorsko-korekcionih sanacionih planova za grupacije objekata i objekte koji

degradiraju percepciju zaštićenog područja (v. mapa 10 i opšte preporuke 7.1.), kada se za to steknu uslovi.

Predlaže se formiranje veće koncentracije visokog rastinja (kolonije pinija) za potrebe vizuelne sanacije.

PREPORUKE VII - PRIRODNI OČUVANI PEJZAŽ U ZONAMA ISTORIJSKIH PRIOBALNIH NASELJA (Njivice, Sutorina-Igalu, Topla, Srbina, Savina, Meljine, Zelenika, Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose, v. mapa 6 i mapa 9)

Najveći dio površine zaštićene okoline područja Svjetske baštine predstavljaju padine brda i planina koje okružuju zaliv i u zonama priobalnih naselja ostvaruju kontakt sa morskom obalom. Ova zona predstavlja ostatak prirodnog pejzaža raznolikog karaktera, uglavnom obrasla makijom i zelenilom srednje visine (Zirine, Rebra, brdo Sv. Ilije koje se u zaliscima spušta do morske obale na prstoru Kumbora, Đenovića Baošića i Bijele, Sv. Neđelje), do prostora pokrivenih šumskom vegetacijom (Savinska Dubrava) i izolovanih reprezentativnih kolonija primorskog bora (zapadni dio Rebara uz kanjon Nemile). Ovaj prostor je velikoj mjeri zadržao odlike izvornog pejzaža sa neznatnim antropogenim intervencijama, iako se nalazi u zoni gusto naseljenog područja.

Budući da se nalazi unutar zone zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine, očuvanje prirodnih vrijednosti ovog pejzaža je neophodno je ka ko bi se zaštitila Izuzetna univerzalna vrijednost (OUV UNESCO).

Očuvati izuzetne prirodne vrijednosti prostora (morfologiju, autentičnu samoniklu vegetaciju, i sl.).

Postojeće elemente graditeljskog nasljeđa u okviru ove zone (puteve i staze, istorijske stambene objekte i dr.) očuvati i obnoviti u skladu sa konzervatorskim principima.

Ohrabruje se prenamjena istorijskih arhitektonskih objekata za savremene funkcije koje neće biti u konfliktu sa njihovim izvornim karakteristikama i vrijednostima.

Na osnovu Odluka Komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i Studije HIA Boka Kotorska koje se odnose na bafer zonu, predlaže se da se u ovim zonama preispita opravdanost eventualne nove gradnje uslijed velikog stepena vizuelne izloženosti (vrhovi brda, strme padine, litice), čija bi izgradnja ugrozila prepoznatljivost identiteta i duha mjesta konteksta Opštine Herceg Novi, njene prirodne karakteristike, kolorit, oblike, formu i siluete što bi negativno uticalo na percepciju Izuzetne univerzalne vrijednosti (OUV UNESCO).

Preporuka je da se mogućnost nove gradnje na lokacijama za koje se iskaže naročit interes prethodno provjeri kroz HIA studiju, odnosno studiju vizuelnog uticaja, shodno Opštim preporuke, poglavlje 7.1.

Moguća je modernizacija i planiranje proširenja trasa postojećih saobraćajnica u cilju povećanja kvaliteta saobraćajnog konfora uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, Opšte preporuke 7.1.). Kod rješavanja novih saobraćajnica, trase birati pažljivo i odgovorno, uz maksimalno čuvanje prirodnog i kulturnog pejzaža, kao i istorijskih pješačkih staza, uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, Opšte preporuke 7.1.).

Predlaže se preispitivanje koncepta i razmatranje raznih alternativnih rješenja "panoramske brze saobraćajnice" koja savremenim konceptima uz upotrebu tehničko-tehnološki naprednih rješenja u takozvanoj nevidljivoj zoni (tuneli) i izboru trase (visoravan oko Boke Kotorske) odgovaraju značaju i stepenu zaštite koji Boka Kotorska uživa kao kulturno dobro na Listi svjetske baštine (UNESCO).

Zaštita kulturnih dobara:

Zahvat predmetnog plana se u cjelosti nalazi u okviru Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora (buffer zona).

Ciljevi zaštite utvrđeni Zakonom o zaštiti Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora su:

- 1) Očuvanje izuzetne univerzalne vrijednosti;
- 2) Trajno očuvanje autentičnih prirodnih, istorijskih, urbanističko-arhitektonskih, ambijentalnih, umjetničkih, estetskih i pejzažnih vrijednosti;
- 3) Obezbjedivanje uslova za održivi razvoj i korištenje;
- 4) Prezentacija i stručna i naučna valorizacija baštine.

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 Crne Gore",

br. 49/10, 40/11 i 44/17), ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:

- Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
- 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;
- Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2;
- Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima. Izuzetno od tačke 3, pronalazač može pod kojim su otkriveni nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz tačke 2. Sve dalje obaveze Uprave i Investitora definisane su članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

U skladu sa Pravilima za sprovođenje PPPN OP u granicama Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora sa njegovom Zaštićenom okolinom (bafer zona), prilikom izdavanja UTU-a za izgradnju objekata će se provjeriti planirani kapaciteti i urbanistički parametri, u skladu sa zakonom i pravilima za širenje građevinskih područja naselja, kao i režima korišćenja prostora, koji ukazuju na ranjivost prostora.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

Tehničkom dokumentacijom 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 („Sl. list CG", broj 10/09).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- /

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

- /

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

- /

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

U okviru faznosti realizacije planirati:

1. Dogradnja saobraćajnih površina;
2. Izgradnja obalnog šetališta Lungo Mare i njegovo povezivanje sa kontaktnim zonama;
3. Rekonstrukcija i dogradnja kupališta i ponti;
4. Nasipanje i uređenje plaža;
5. Intervencije u okviru urbanističkih parcela će se raditi, u cjelost lili fazno, shodno zahtjevu Investitora, nakon obezbjeđenja uslova priključenja na saobraćajnu i tehničku infrastrukturu;

Do privođenja prostora namjeni treba omogućiti nesmetano korišćenje prostora ako je isto usklađeno sa planiranim namjenama, ali ne i proširivanje postojećeg korišćenja koje je u suprotnosti sa planiranim namjenama.

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 planom definisanih 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.
- U prilogu se daju trase planom definisanih vodova.

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

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

Pristup predmetnoj lokaciji obezbjediti u svemu prema grafičkom prilogu 10 – Plan saobraćajne infrastrukture.

- **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 planom planiranih vodova.

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

- Prije izrade tehničke dokumentacije, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i "Sl.list CG" br. 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Smjernice za aseizmičko projektovanje

Seizmološke karakteristike

Efekte zemljotresa iz 1979. godine definisali su svojim poslasticama i pojavama seizmicke karakteristike ovog područja. Zona zahvata spada u zonu umerenog (manji dio zahvata -VIII MCS i visokog potencijala seizmicke nestabilnosti (IX MCS). Na posmatranom zahvatu izdvojeno je šest mikroseizmičkih zona: B3,C1,C2,C3,D,N.

Teren je uslovno stabilan što znači da je u prirodnim uslovima stabilan, ali pri izvođenju inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih faktora, može postati nestabilan. Na području uz obalu gdje je zabilježena pojava likvifikacije teren se može smatrati i nestabilnim

bez obzira što je u uslovima prirodne ravnoteže no bez obzira na to izuzetno je nepovoljan za izvođenje građevinskih radova.

Nosivost terena je uglavnom određena kroz sljedeće kategorije:

- Nosivost 12-20 N/cm², vezana je uglavnom za grupu poluvezanih naslaga u čijem sastavu prevladavaju pjeskovita glina, odlomci i blokovi krečnjaka.
- Nosivost 7 N/cm² zabilježena je u pjeskovitim sedimentima proluvijalnih konusa u kojima su u priobalnom dijelu bile registrovane pojave likvifikacije.

Smjernice za aseizmičko projektovanje

Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih urbanističkih rješenja i važećih propisa, date su preporuke koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posljedica zemljotresa, a u cilju postizanja što cjelovitije zaštite prostora.

Ove preporuke podrazumijevaju:

- zaštitu ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja
- zaštitu od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i
- minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se prema propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzionišu elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizira se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije, čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sljedeće:

- na predmetnom prostoru moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata;
- mogu biti zastupljeni različiti konstruktivni sistemi;
- kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa;
- pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjeni ramovski konstruktivni sistemi ojačani armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcije sa armirano-betonskim platnima;
- kod prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije;
- 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. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnivati na sljedećim načelima:

- temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja;
- temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;
- temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla;
- primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno, po konstruktivnim jedinicama;
- opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno

- raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini;
- treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije;
 - prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- /

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Broj urbanističke parcele: UP 15**
 - **Površina urbanističke parcele: 1578 m²**
 - **Namjena: T1 Hotel**
 - **Indeks zauzetosti: 0.4**
 - **Površina pod objektom: 631 m²**
 - **Spratnost: 5 etaža**
 - **Indeks izgrađenosti: 1.8**
 - **Bruto građevinska površina objekta: 2840 m²**
 - **T1 BGP: 2840 m²**
 - **Broj ležaja: 36**
 - **Broj parking mjesta: 9 PM**
 - **Oblik intervencija: novi objekat**
- **Smjernice za oblikovanje I materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa slikom naselja.

Prilikom izgradnje novih objekata treba primijeniti određene tipološke odlike arhitekture. Preporučuje se poštovanje arhitektonske kompozicije, oblika I proporcija, sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionirati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju).

Veće površine objekata koji su definisani na nekim urbanističkim parcelama rješavati kao kompozicije više volumena, čime se neće ugroziti vizura sa Mora, slika predjela I pejzaž. Enterijeri poslovnih objekata moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta. Krovovi mogu biti kosi, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°), a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima I krovnim baštama.

Uređenje urbanističke parcele

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata pejzažno urediti u duhu mediteranske vrtno arhitekture. Prostor treba oplemeniti autohtonim rastinjem, uvažavajući prirodno nasleđe.

Preporuka Plana je da se urbanističke parcele ne ograđuju, ili da se primjenjuju zelene ograde. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Teren oko objekata, terase i druge površine treba izvesti



na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem toplotne energije mora, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetlosti sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.

Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2010/31/EU Evropskog parlamenta (DIRECTIVE 2010/31/EU OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 19 May 2010. on the energy performance of building, Official Journal 18. 06. 2010.) o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.

– **Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog plana, odnosno izmjena i dopuna važećeg.**

– **Napomena:**

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»SI.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), 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 SI.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 RJEŠENJE, na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u SI.listu CG br. 70/17).

PRILOZI:

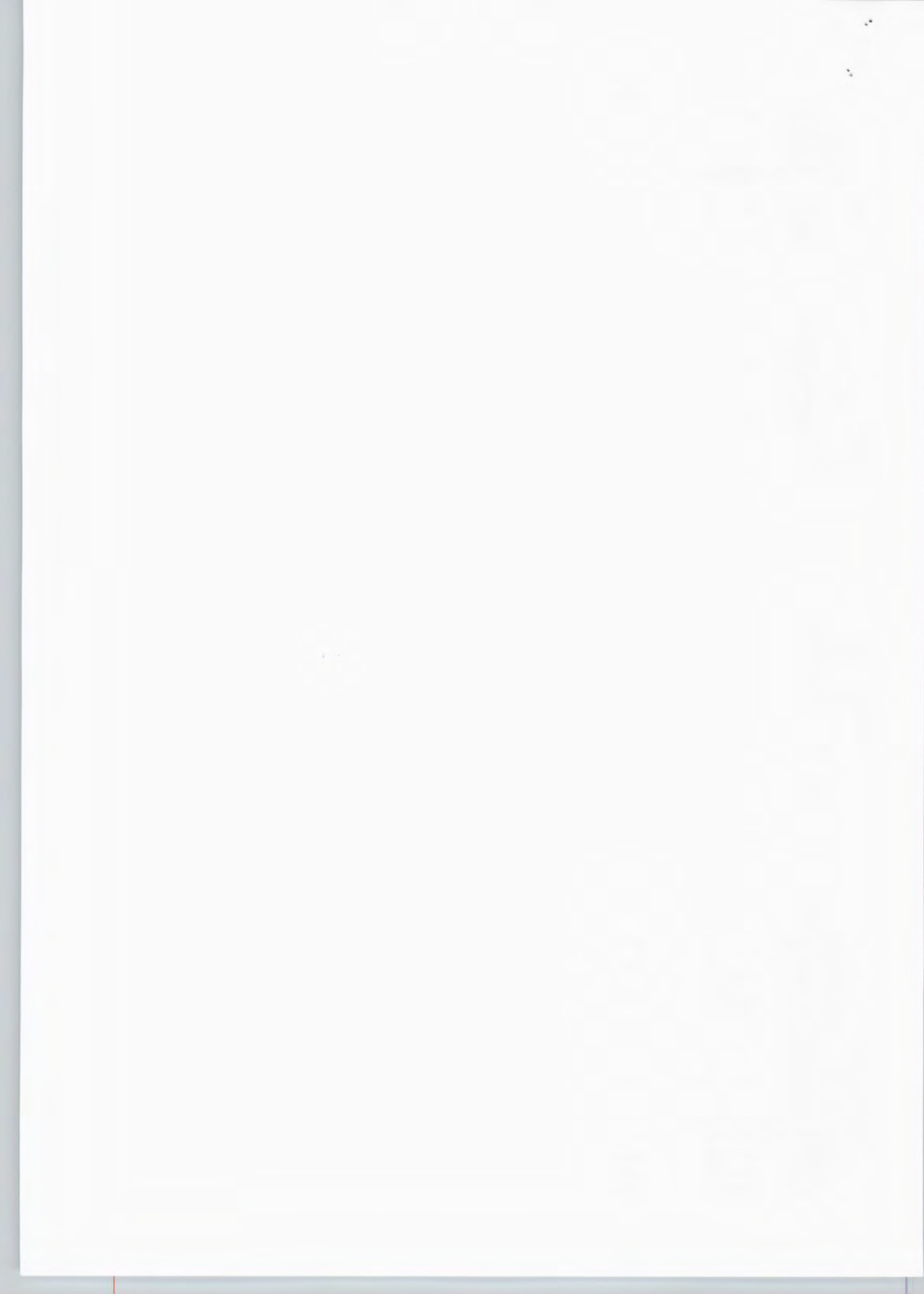
– **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvodi iz Izmjene i dopune Državne studije lokacije Sektor 5 Kumbor, zona A (»SI.list CG« br. 21/19), i to: list 1 – katastarska podloga sa granicom zahvata, list 5 – analiza postojećeg stanja, list 7 – plan namjene površina, list 8 – plan parcelacije, list 9 – plan regulacije i nivelacije, list 10 – plan saobraćajne infrastrukture, list 11 – plan elektroenergetske infrastrukture, list 12 – plan elektronske komunikacije, list 13 – plan hidrotehničke infrastrukture, list 14 – plan pejzažnog uređenja;

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

Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-2031/19 od 24.06.2019. godine;

Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije izdati od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetske efikasnost Opštine Herceg Novi, broj: 02-13-231-UPI-430/2019 od 08.07.2019. godine;



Dopis Upravi za zaštitu kulturnih dobara od 19.06.2019. godine za izdavanje tehničkih uslova (konzervatorski uslovi), dostavljen dana 24.06.2019. godine (dostavnica u spisima predmeta). Shodno zakonskim odredbama člana 74, stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i Izgradnji objekata, ukoliko isti ne dostave tražene uslove u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće će se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom;


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

Kopija plana za predmetnu lokaciju u K.O. Kumbor, broj: 543/2019 od 29.05.2019. godine, izdata od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1: 1000;

Prepis lista nepokretnosti broj 151, izdat od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-8669/2019 od 28.05.2019. godine, kojim se dokazuje da je Jovović Ognjen upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 411, 412, sve K.O. Kumbor, u površini od 1505 m², u naravi dvorište 638 m², porodična stambena zgrada 75 m², pomoćna zgrada 32 m², voćnjak 1. klase 760 m², sa teretom Morsko dobro;

Izvod lista nepokretnosti broj 441, izdat od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-6129/2019 od 15.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je CRNA GORA upisana kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 405 K.O. Kumbor, u površini od 790 m², u naravi Neplodno zemljište 790 m², sa teretima;

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA


Božo Bećir spec.sci.građ.

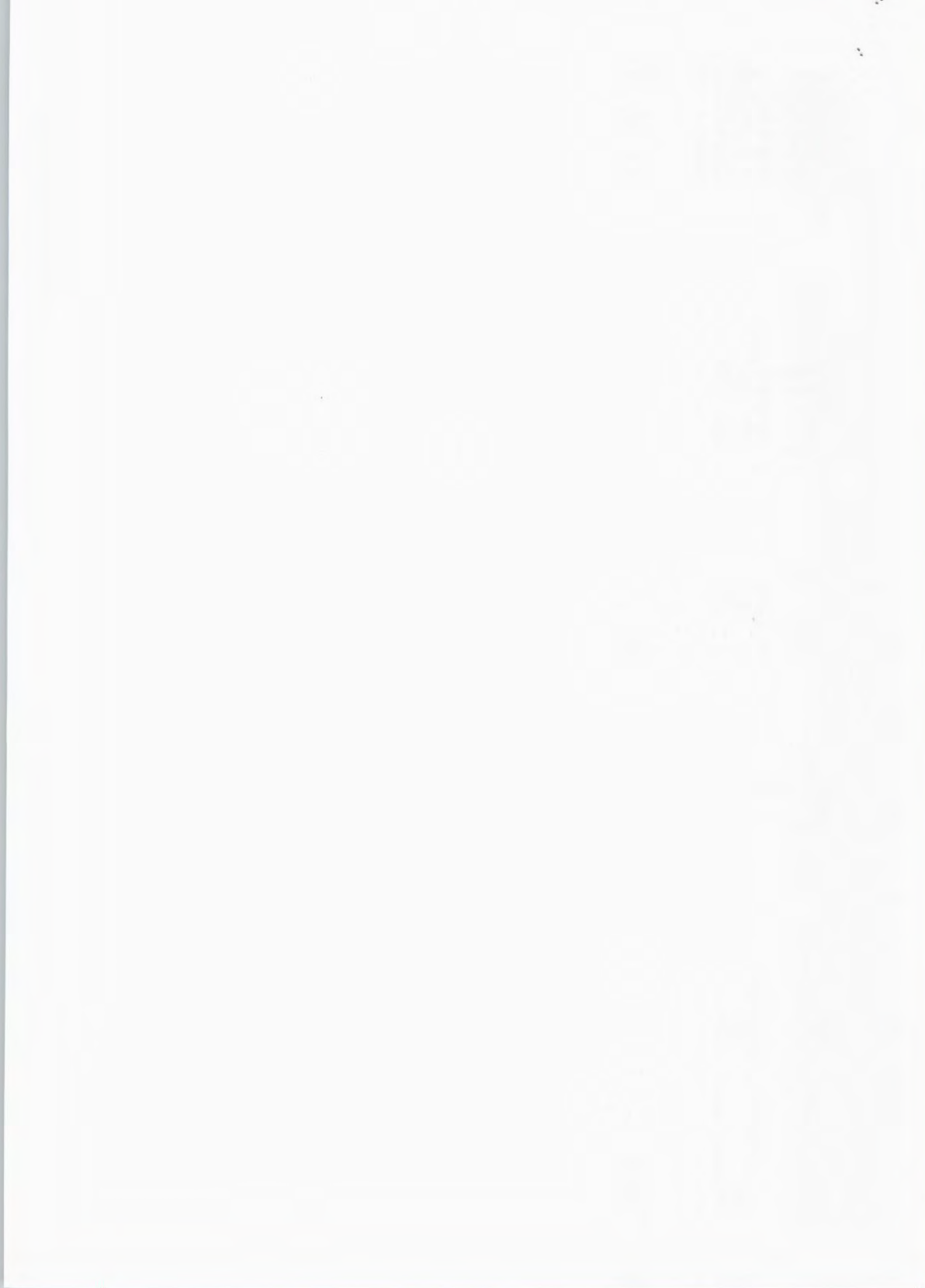


ŠEKRETARKA


arh. Marina Sekulić spec.sci

Dostaviti:

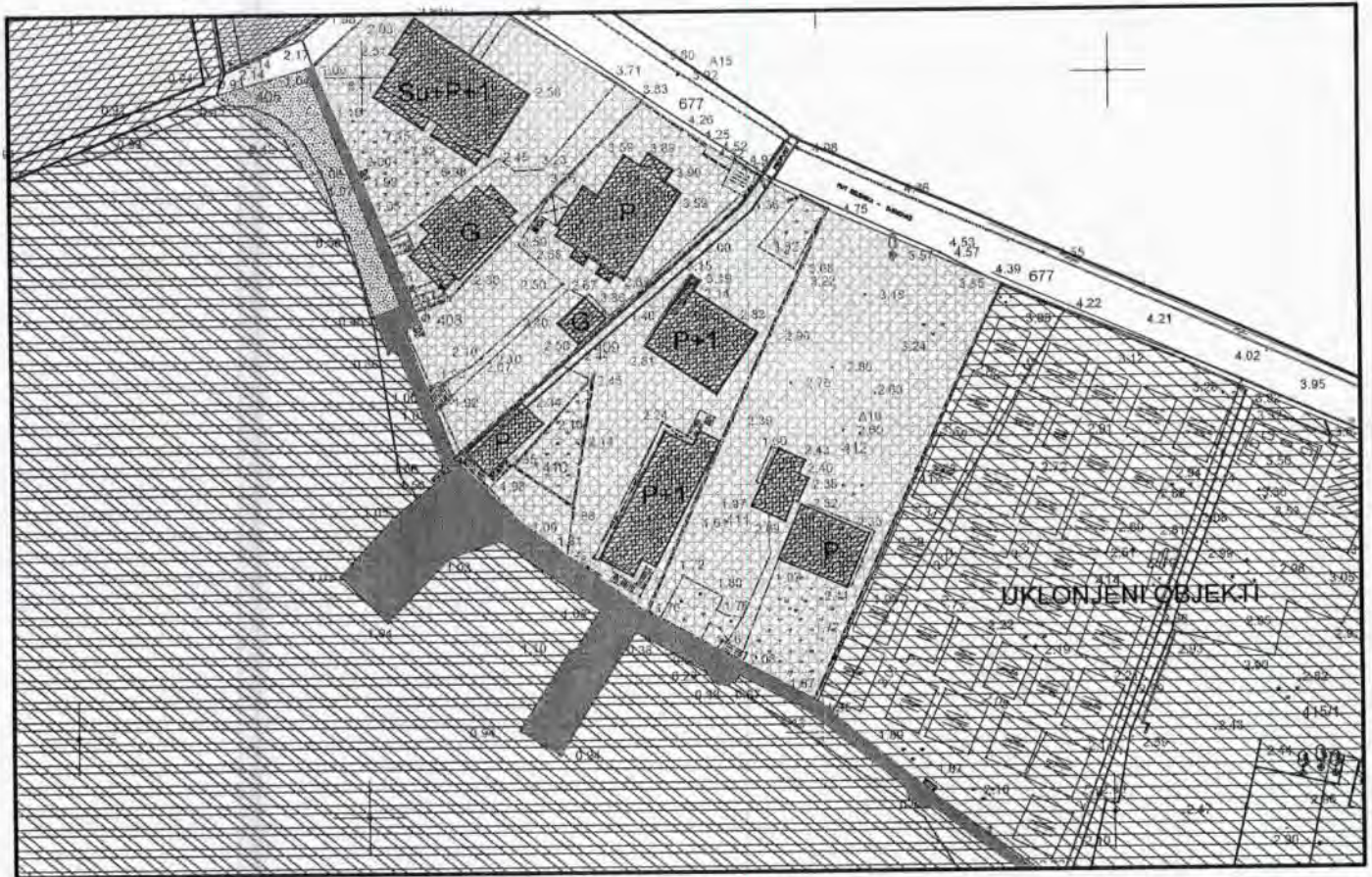
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje;
- Arhivi.



Izvod iz Izmjena DSL Sektor 5 ("Sl.list CG" br. 21/19)

List 5: Analiza postojećeg stanja,

R 1:1000



O kat.parc.br. 411, 412, sve K.O. Kumbor

U Herceg Novom, 19.06.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec. sci. grad.



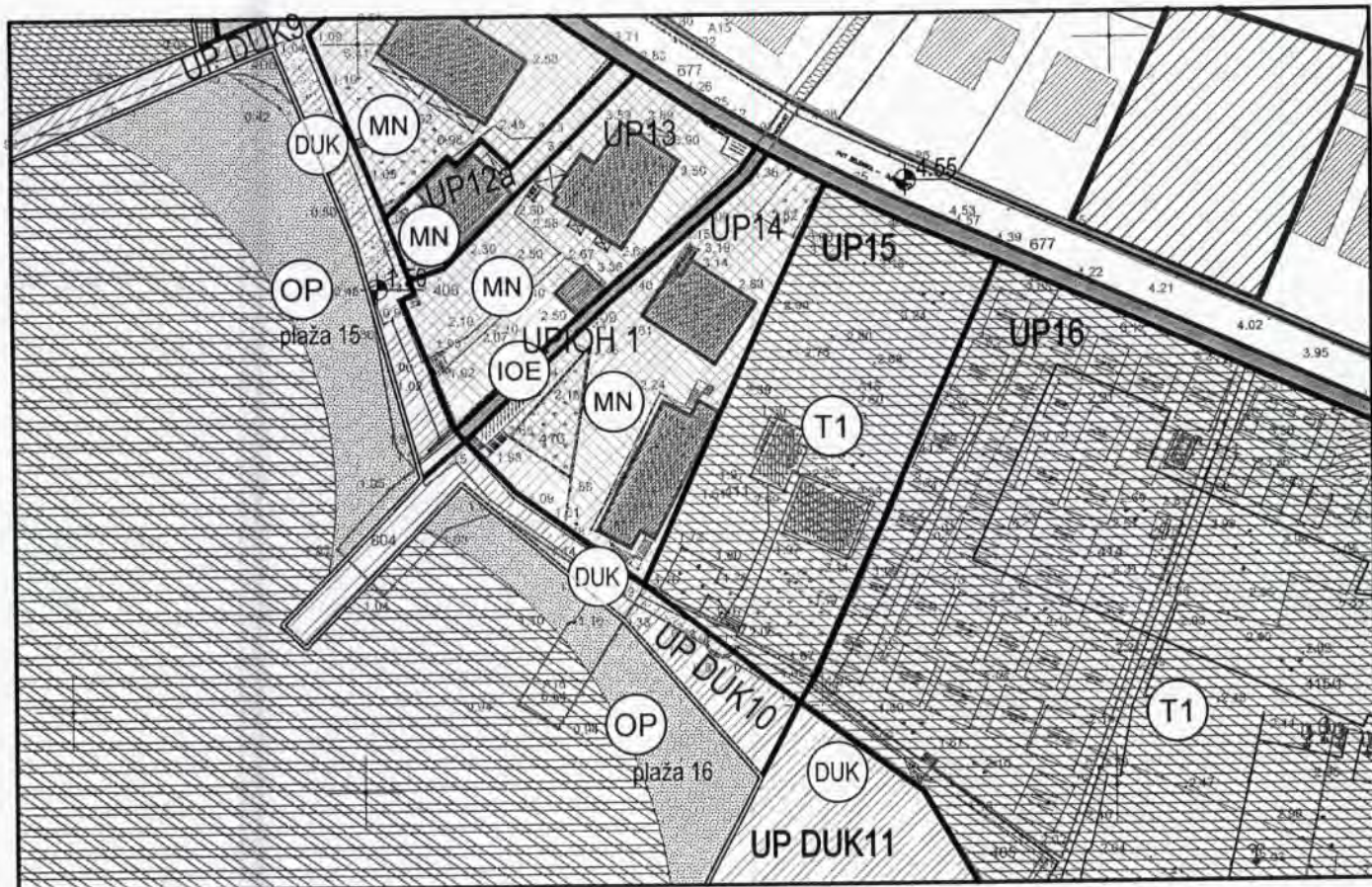
LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL SEKTOR 5 - zona A
- GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
- 415/1 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- █ POSTOJEĆI OBJEKAT
- P+1+Pk POSTOJEĆA SPRATNOST OBJEKATA
- LINIJA IZGRAĐENE OBALE

POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA

- █ STANOVANJE
- █ TURIZAM
- █ SPORT I REKREACIJA - BOČARSKI KLUB, BAZEN
- █ BETONIRANO KUPALIŠTE, PONTE
- █ PRIVEZIŠTA I MANDRAČI
- █ OSTALE PRIRODNE POVRŠINE - PJEŠČANE PLAŽE
- █ ZELENILO
- █ MORSKI AKVATORIJUM
- PROPUSTI ZA ATMOSFERSKJE VODE
- TS POSTOJEĆA TRAFOSTANICA





O kat.parc.br. 411, 412, sve K.O. Kumbor

U Herceg Novom, 19.06.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec. sci. građ.

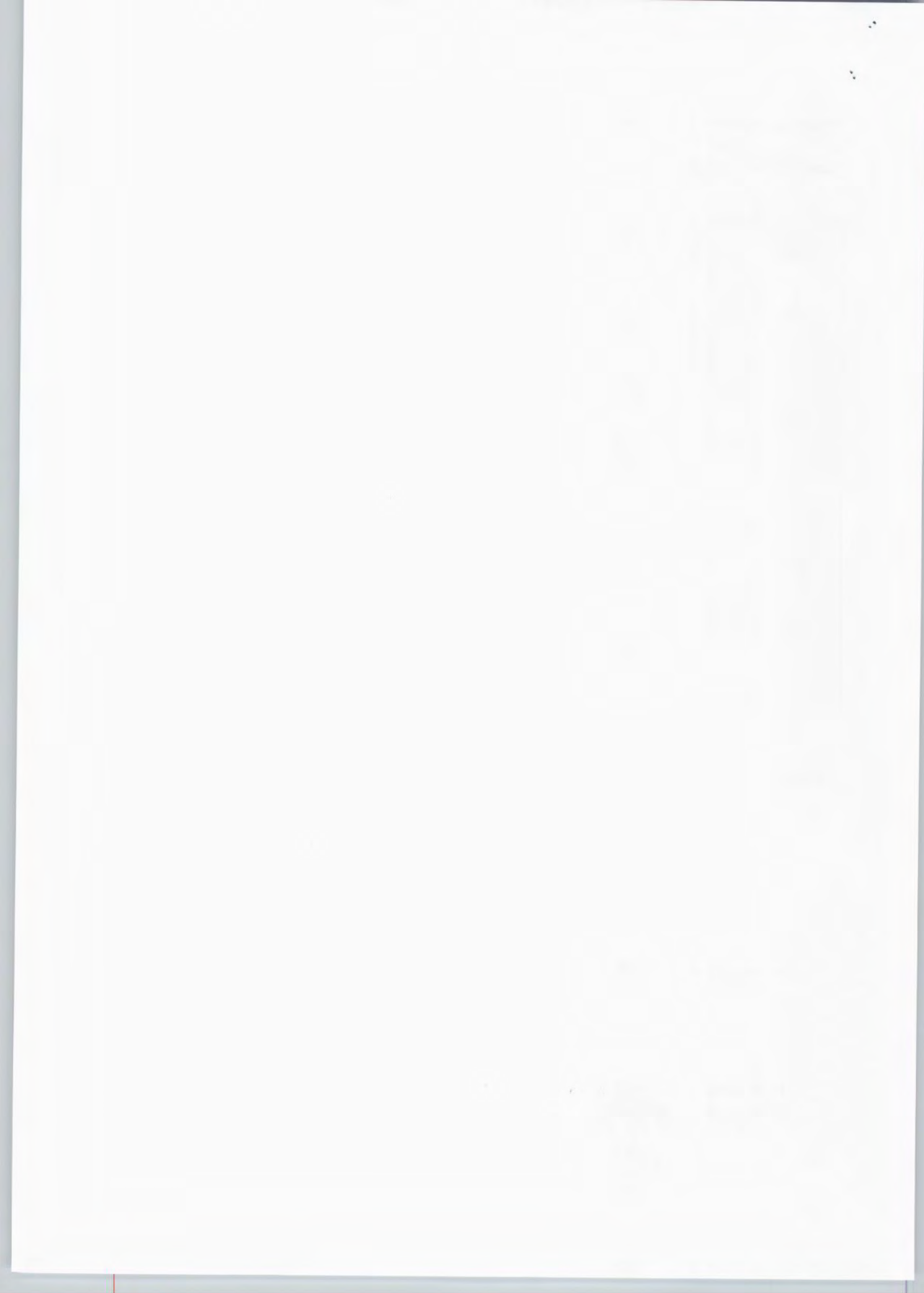


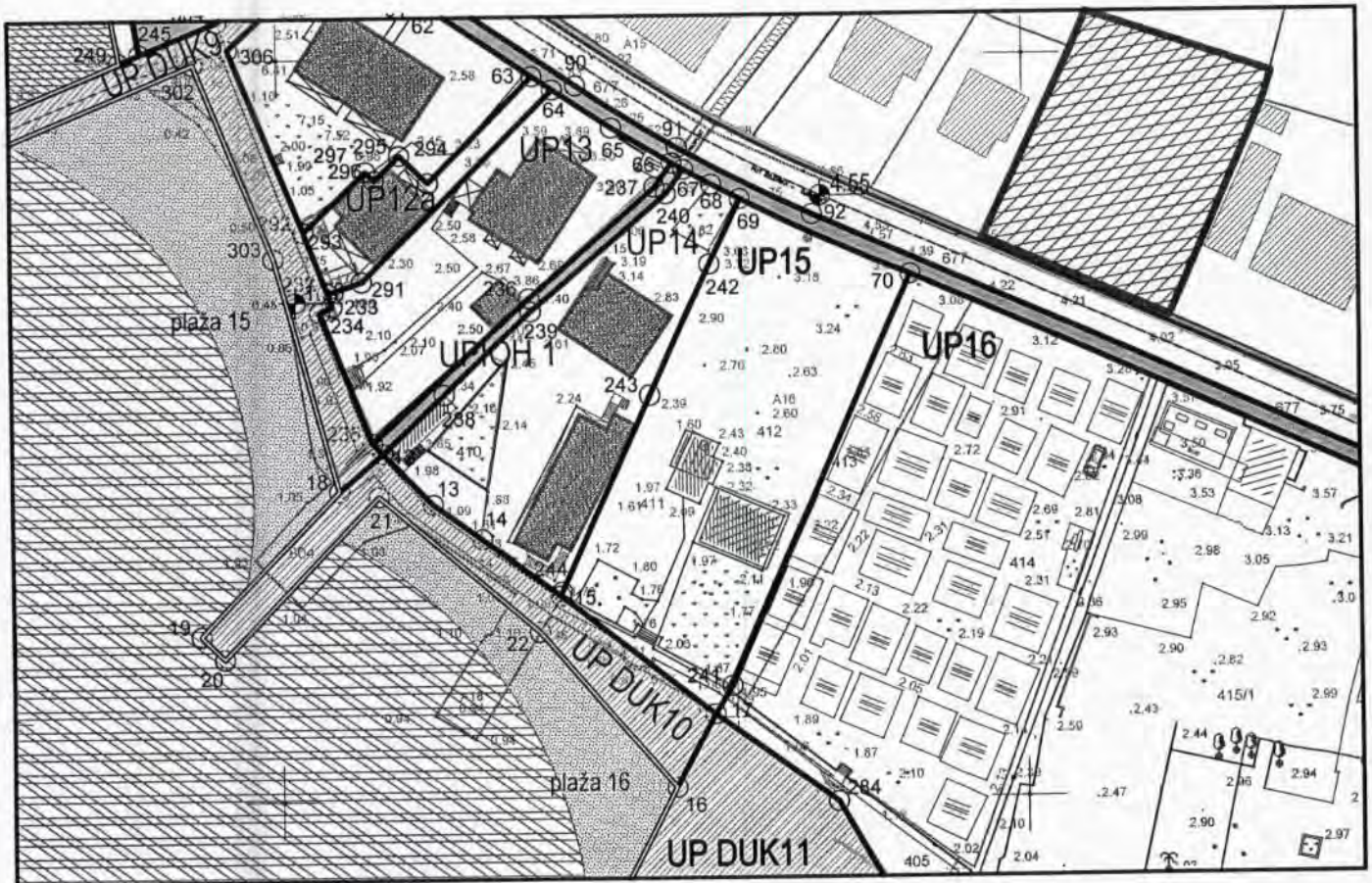
LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL SEKTOR 5 - zone A
- GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
- 401 GRANICA I BROJ KATASTARKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- UP 19 GRANICA I BROJ URBANI STIČKE PARCELE
- LINIJA IZGRABENE OBALE

NAMJENA POVRŠINA

(MN)	MJEŠOVITA NAMJENA (STNOVANJE, TURIZAM, POSLOV)
(T1)	TURIZAM - HOTEL
(T2)	TURIZAM - TURISTIČKO NASELJE
(U)	TURIZAM - UGOSTITELJSTVO
(HS)	VODENI SAOBRAČAJ - PRIVEZIŠTA I MANDRAČI
(SR)	SPORT I REKREACIJA
(PUJ)	ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE
(DUK)	DJELIMIČNO UREDBENA KUPALIŠTA
(IOE)	OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
(IOH)	OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
—	PROPUSTI ZA ATMOSFERSKE VODE
(OP)	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE - PLAŽA
■	MORSKI AKVATORIJUM U OKVIRU UP
■	MORSKI AKVATORIJUM





O kat.parc.br. 411, 412, sve K.O. Kumbor
 O UP 15

U Herceg Novom, 19.06.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
 I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
 Božo Bećir spec.sci.grad



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL SEKTOR 5 - zona A
- GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
- GRANICA I BROJ KATASTRARKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- UP15 GRANICA I BROJ URBANI STIČKE PARCELE
- LINIJA IZGRADENE OBALE
- ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE
- DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA
- PROPUSTI ZA ATMOSFERESKE VODE
- OSTALE PRIRODNE POVRŠINE - PLAŽA
- MORSKI AKVATORIJUM U OKVIRU UP
- MORSKI AKVATORIJUM

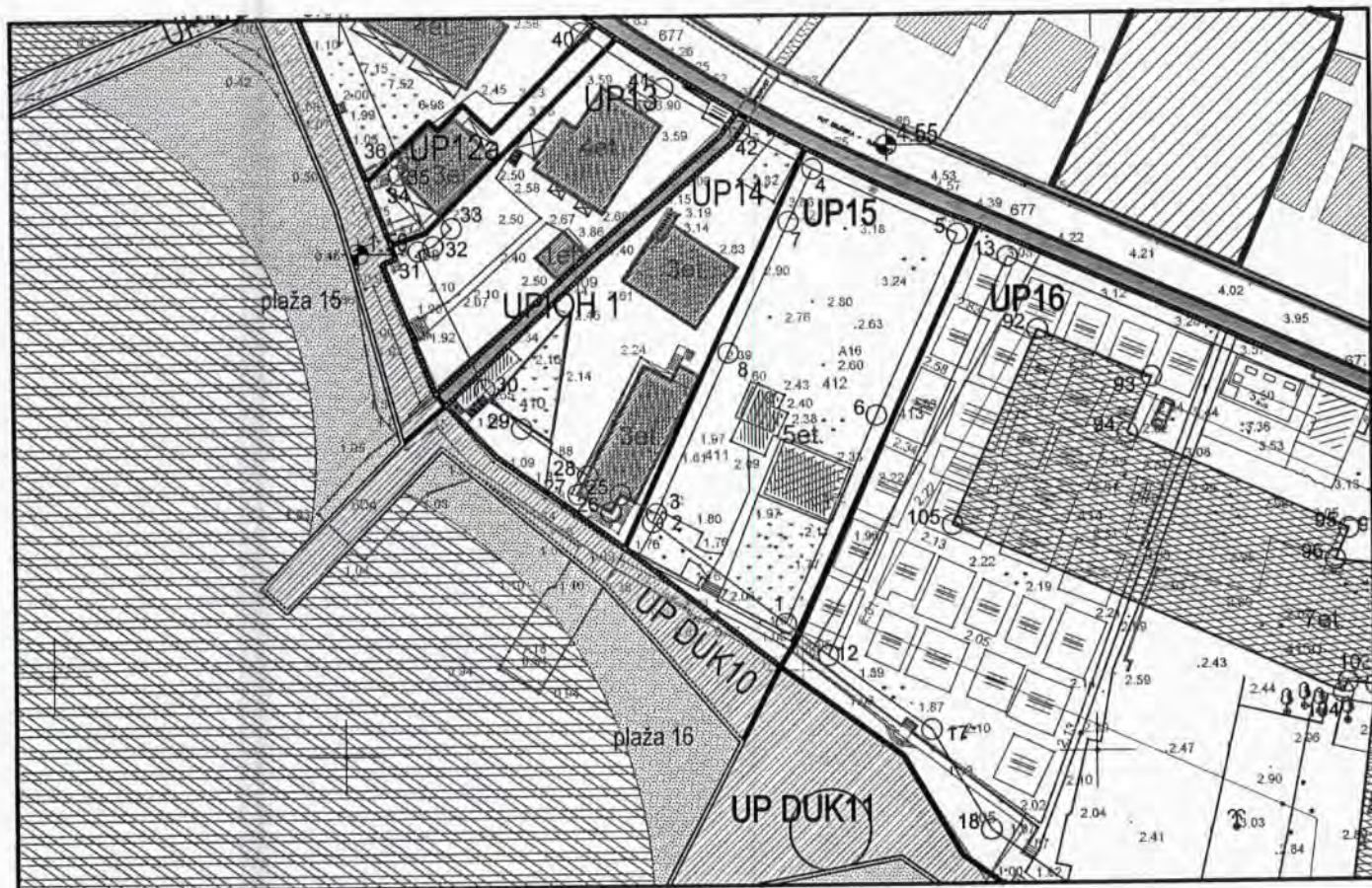
SAOBRAĆAJ

- KOLSKA SAOBRAĆAJNICA - IM ČINIJK
- OSOVINA
- TROTOAR
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MAR
- PARAPETNI ZID UZ OBALNO ŠETALIŠTE , h=60cm
- PREDLOG LOKACIJE ZA IZGRADNJU SPRATNE JAVNE GARAŽE (u zahvatu kontaktnog plana DUP Kumbor)
- KONTEJNERSKI BLOK
- VISINSKE KOTE SAOBRAĆAJNICE

ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- TS POSTOJEĆA TRAFOSTANICA
- TS PLANIRANA TRAFOSTANICA





O kat.parc.br. 411, 412, sve K.O. Kumbor

U Herceg Novom, 19.06.2019.god.

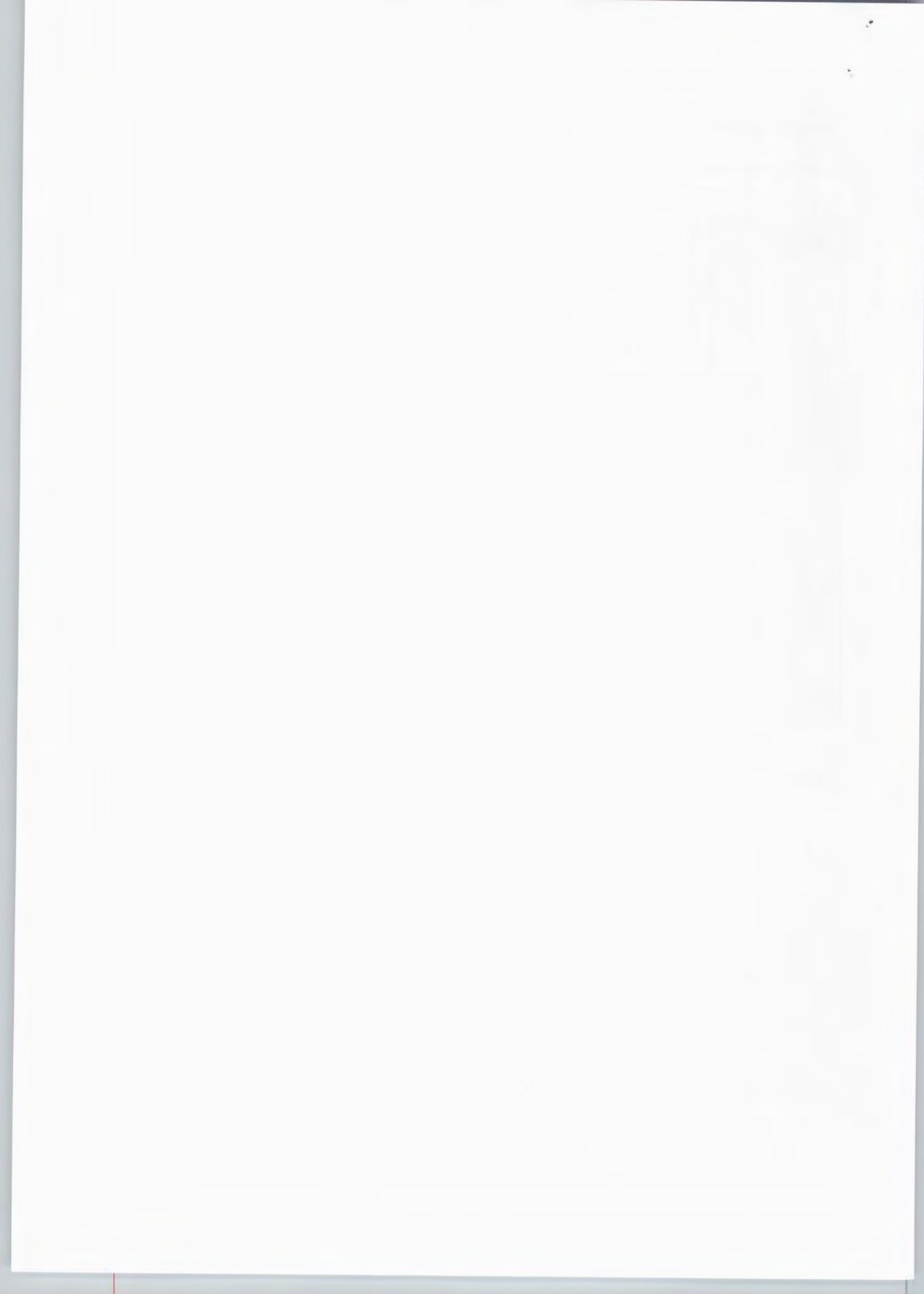
RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

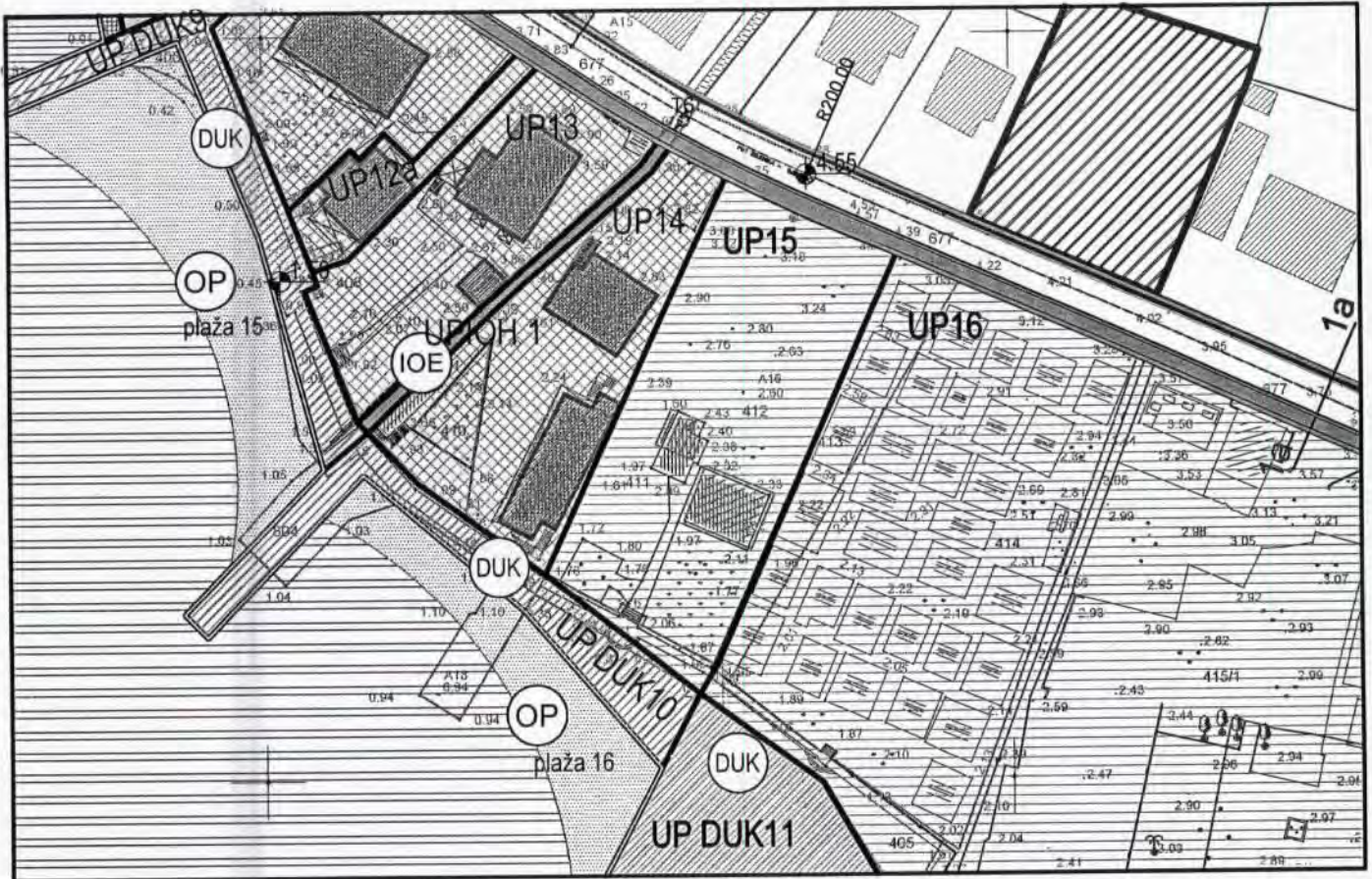
Božo Bećir spec.sci.grad.



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL SEKTOR 5
- GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- UP15 GRANICA I BROJ URBANI STIČKE PARCELE
- LINIJA IZGRADENE OBALE
- 5et. MAKSIMALNA SPRATNOST - BROJ NADZEMNIH ETAŽA
- GL1 GRADEVINSKA LINIJA - GL1
- 320 KOORDINATE TAČAKA GRADEVINSKE LINIJE - GL1
- PREDLOŽENA LOKACIJA ZA PLAŽNI BAR U OKVIRU DUK
- RL REGULACIONA LINIJA - RL
- ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE
- DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA
- PROPUSTI ZA ATMOSFERСКE VODE
- OSTALE PRIRODNE POVRŠINE - PLAŽA
- MORSKI AKVATORIJUM U OKVIRU UP
- MORSKI AKVATORIJUM
- SAOBRAČAJ
 - KOLSKA SAOBRAČAJNICA - MIČNJAK
 - OSOVINA
 - TROTOAR
 - OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
 - PARAPETNI ZID UZ OBALNO ŠETALIŠTE, h=60cm
 - PREDLOG LOKACIJE ZA IZGRADNJU SPRATNE JAVNE GARAŽE (u zahvatu kontaktnog plana DUP Kumbor)
 - KONTEJNERSKI BLOK
 - ▲ VISINSKE KOTE SAOBRAČAJNICE
- ENERGETSKA INFRASTRUKTURA
 - TS POSTOJEĆA TRAFOSTANICA
 - TS PLANIRANA TRAFOSTANICA





O kat. parc. br. 411, 412, sve K.O. Kumbor

U Herceg Novom, 19.06.2019.god.

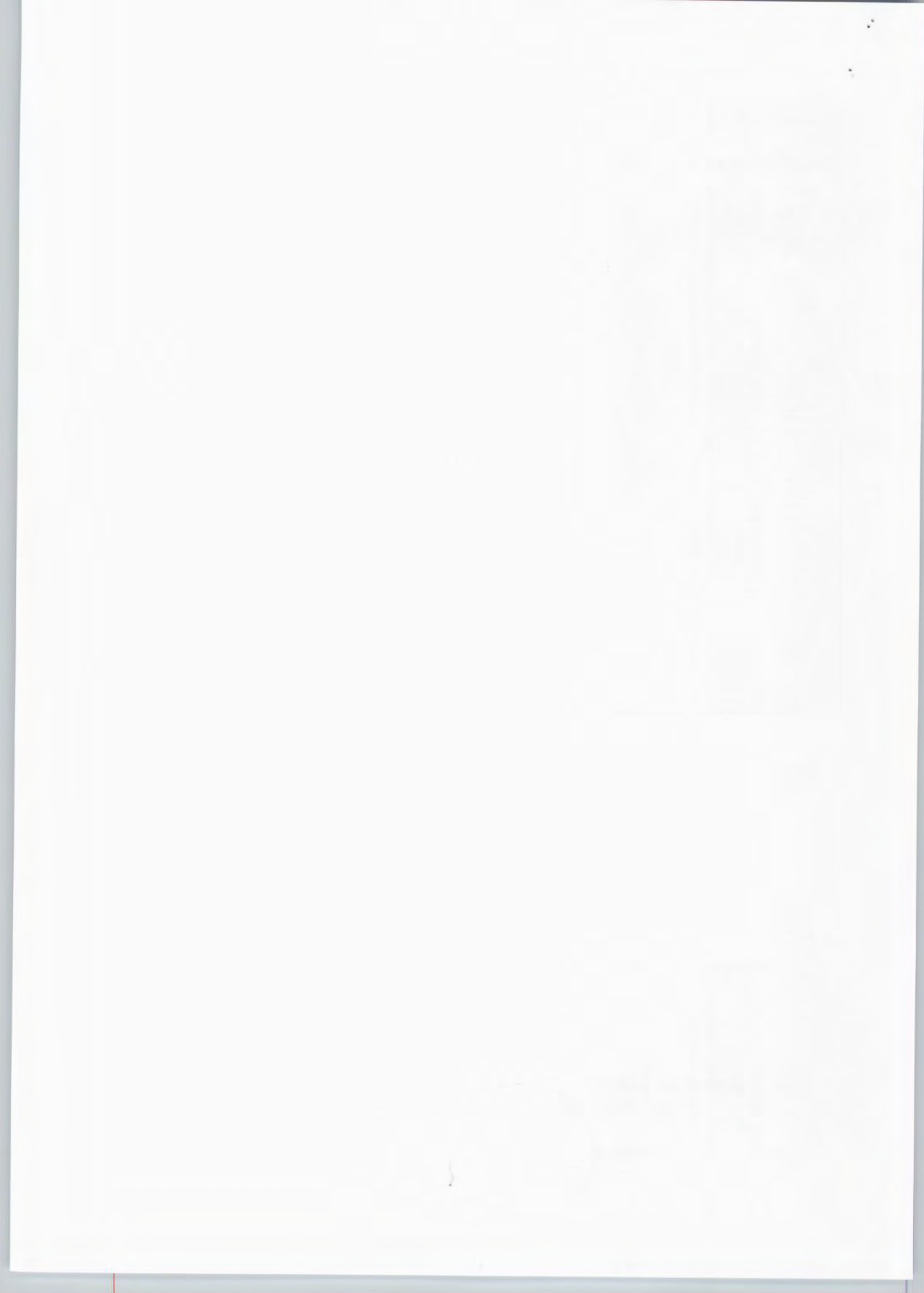
RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

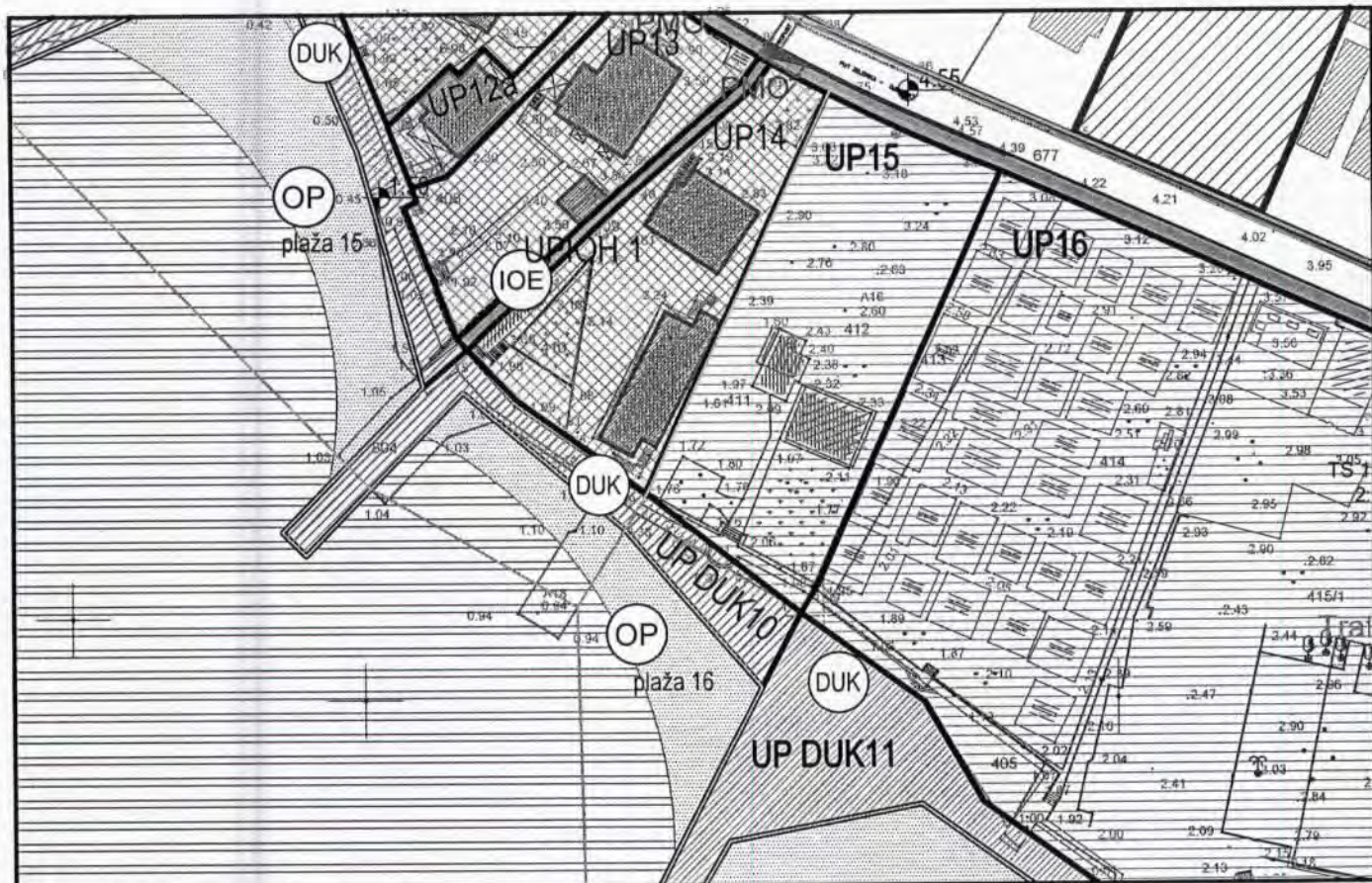
Božo Bećir spec.sci.grad.



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL SEKTOR 5 - zona A
 - GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
 - 401 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
 - POSTOJEĆI OBJEKTI
 - UP15 GRANICA I BROJ URBANI STIČKE PARCELE
 - LINIJA IZGRAĐENE OBALE
- SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA
- KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
 - OSOVINA
 - TROTOAR
 - OBALNO ŠETALIŠTE LUNGO MARE
 - KONTEJNERSKI BOKS
 - PREDLOG LOKACIJE ZA IZGRADNJU SPRATNE JAVNE GARAŽE (u zahvatu kontaktnog plana DUP Kumbor)
 - PARAPETNI ZID UZ OBALNO ŠETALIŠTE, h=80cm
 - VISINSKE KOTE SAOBRAĆAJNICE
 - VODENI SAOBRAĆAJ - PRIVEZIŠTA I MANDRAČI





U Herceg Novom, 19.06.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.građ.

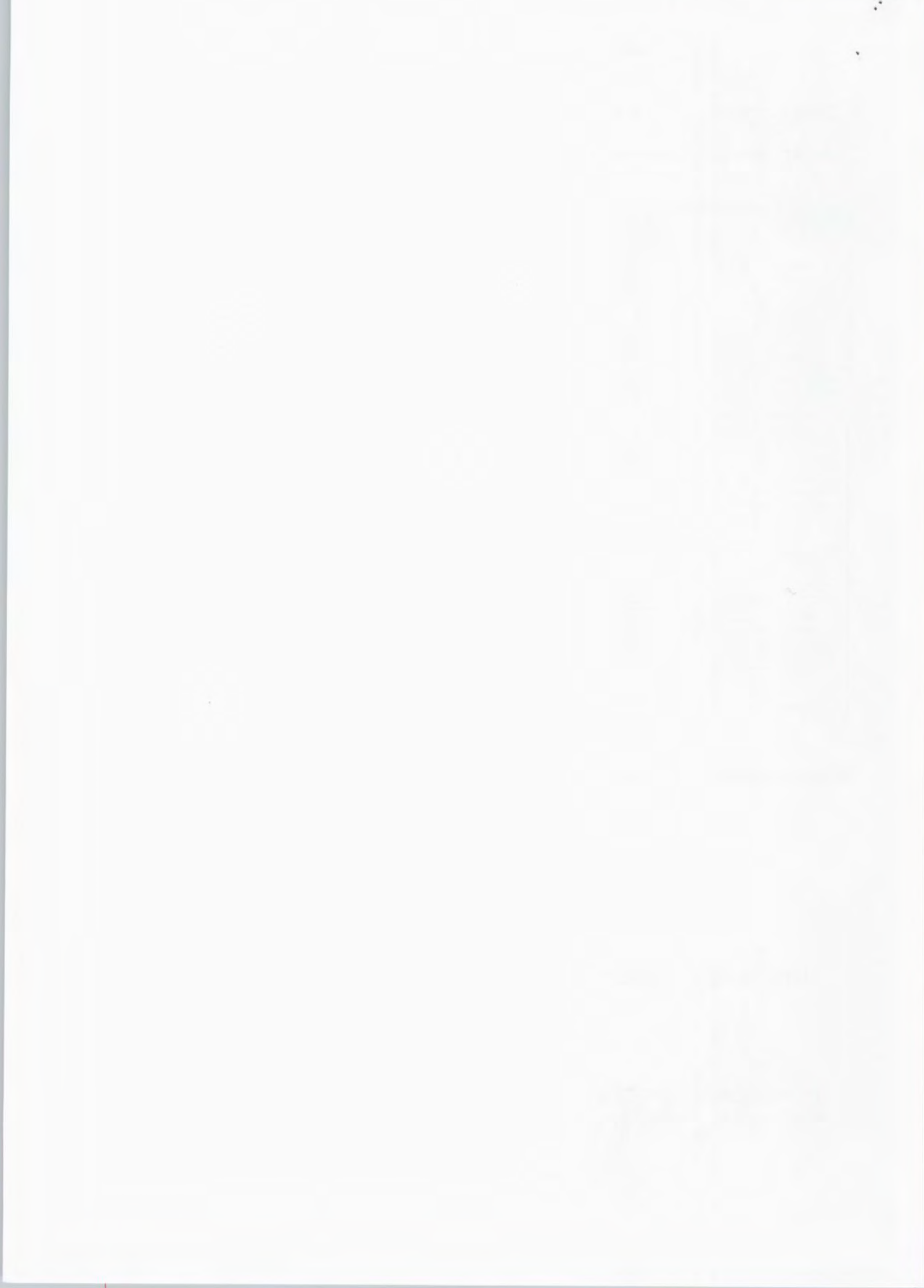


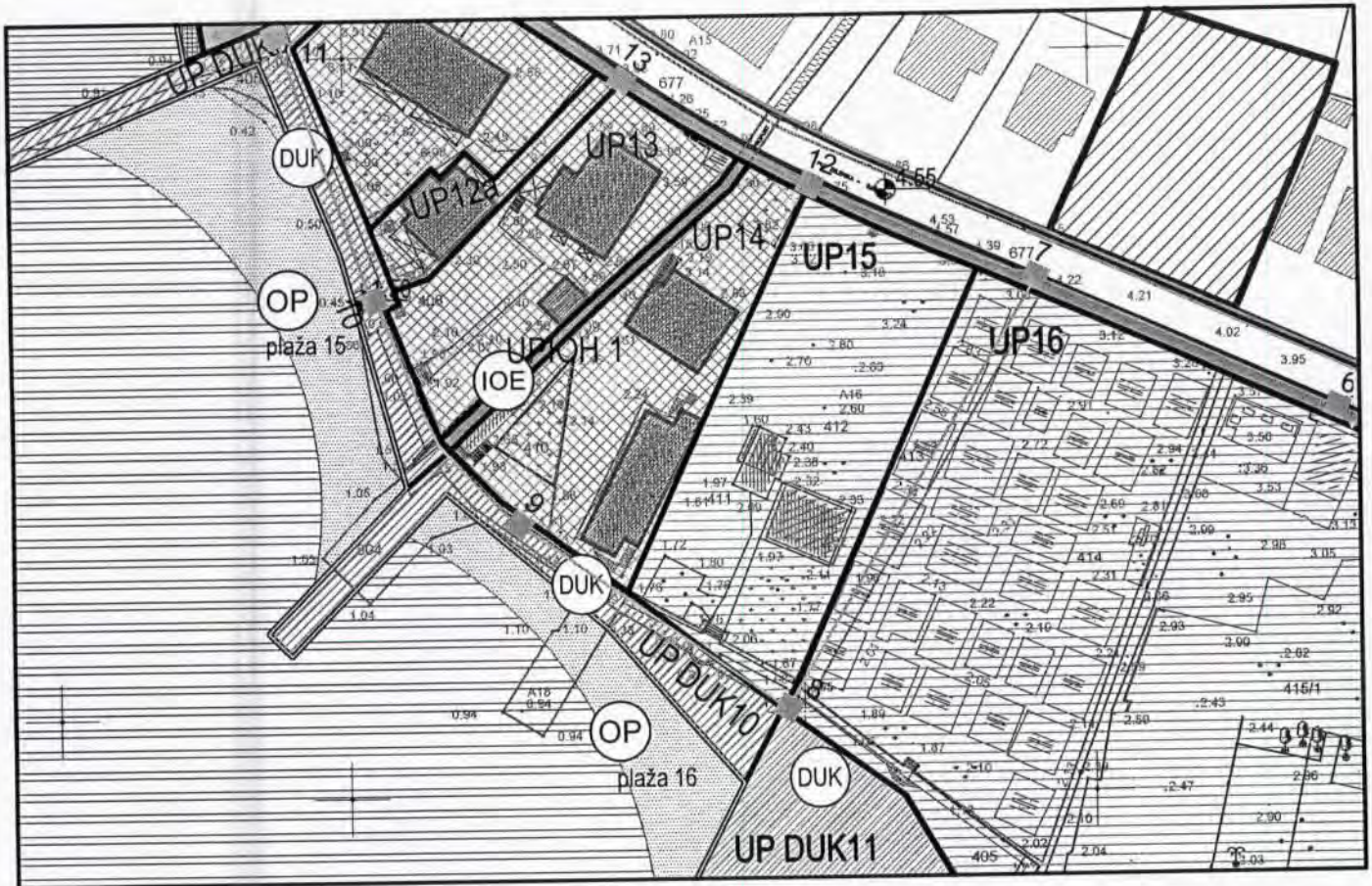
LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL SEKTOR 5 - zona A
- GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- UP15 GRANICA I BROJ URBANI STIČKE PARCELE
- LINIJA IZGRAĐENE OBALE

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 35 KV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 10 KV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 0,4 KV
- TS POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4KV
- TS PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4KV
- GRANICA TRAFD REONA
- KABLOVSKA SPOJNICA 10 KV
- NISKONAPONSKI RAZVODNI ORMAR





O kat.parc.br. 411, 412, sve K.O. Kumbor

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL SEKTOR 5 - zona A
- GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- UP15 GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- LINIJA IZGRADENE OBALE
- ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE
- PLANIRANA KOMUNIKACIONA KABLOVSKA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA KOMUNIKACIONA KABLOVSKA KANALIZACIJA

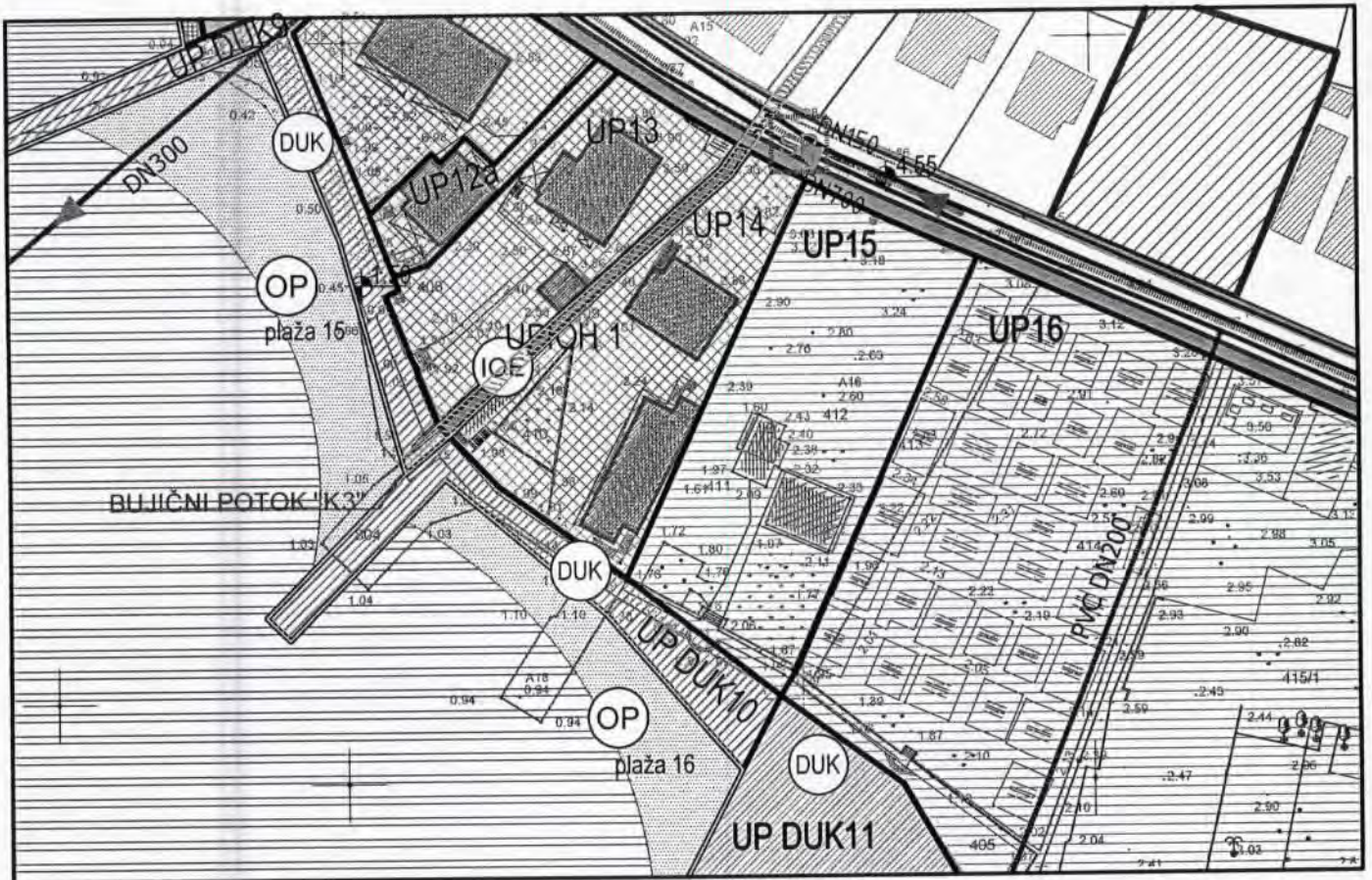
U Herceg Novom, 19.06.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Becir spec.sci.grad.







O kat.parc.br. 411, 412, sve K.O. Kumbor

U Herceg Novom, 19.06.2019.god.

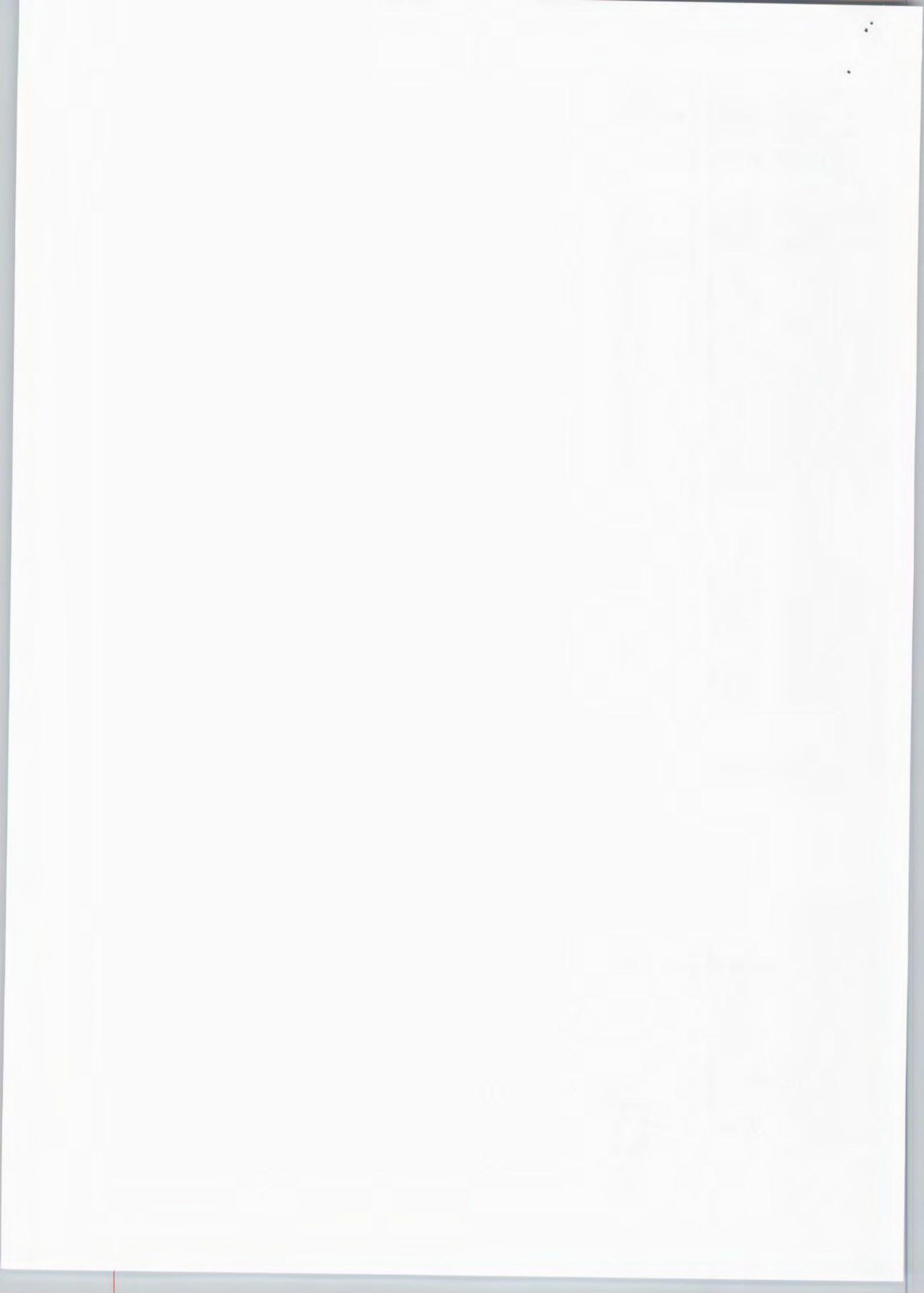
RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

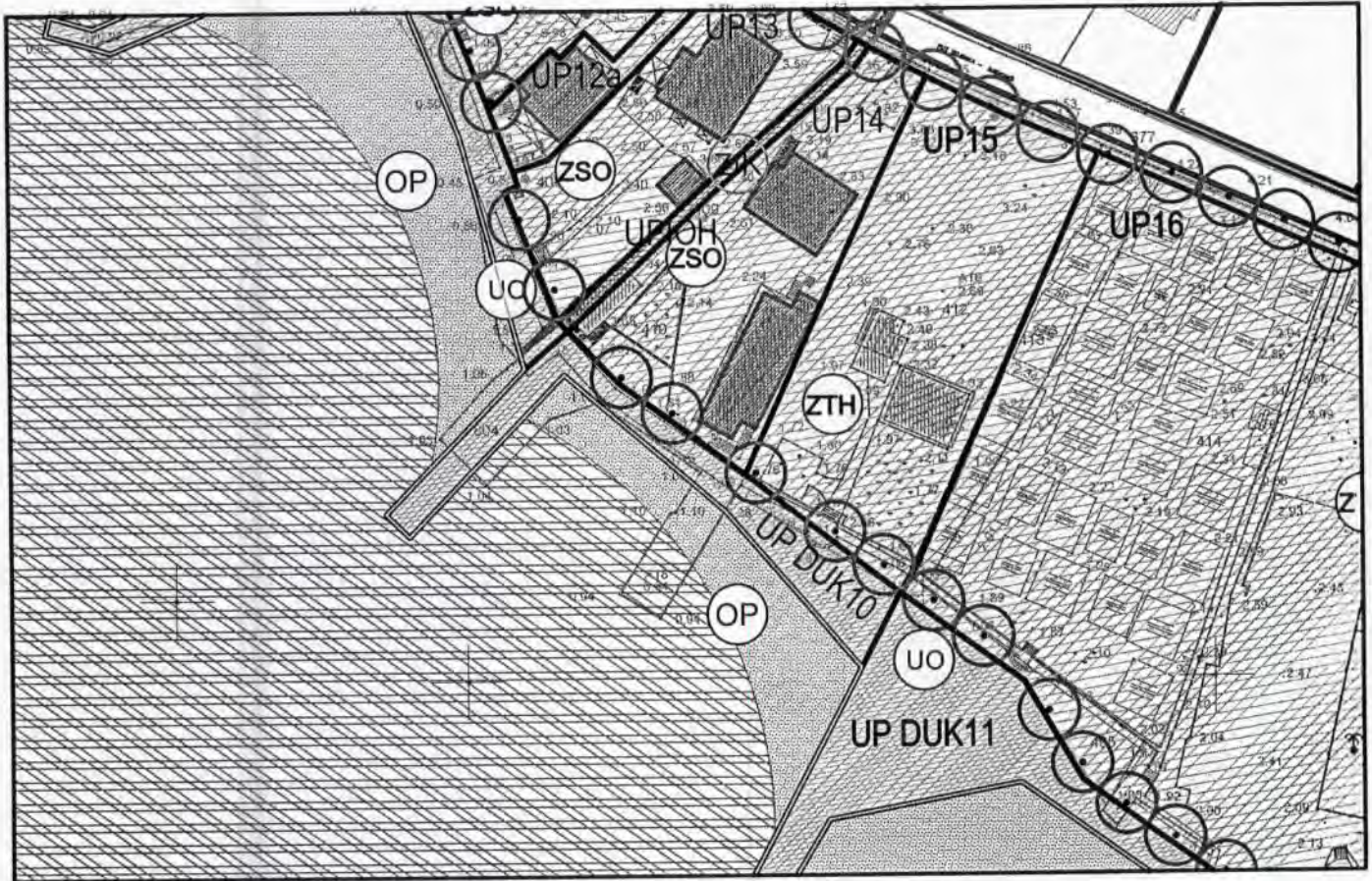
Božo Bećir spec.scij grad.



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL SEKTOR 5 - zona A
 - GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
 - GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
 - █ POSTOJEĆI OBJEKTI
 - UP15 GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE
 - LINIJA IZGRADENE OBALE
- HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA
- POSTOJEĆI VODOVOD
 - POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
 - CS POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA - CRPNA STANICA
 - FEKALNA KANALIZACIJA KOJA SE UKIDA
 - ← SMJER ODVOĐENJA FEKALNE KANALIZACIJE
 - POSTOJEĆI BUJIČNI TOKOVI
 - PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
 - ← SMJER ODVOĐENJA ATMOSFERSKE KANALIZACIJE
 - SP SEPARATOR LAKIH NAFTNIH DERIVATA





O kat.parc.br. 411, 412, sve K.O. Kumbor

U Herceg Novom, 19.06.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.grad



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL SEKTOR 5 - zona A
- GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
- 403 GRANICA I BROJ KATASTARKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- UP19 GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- LINIJA IZGRAĐENE OBALE

PEJZAŽNO UREĐENJE

- OOO BRVOREB
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE - PUJ
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE - PUJ
- ZUS ZELENILO UZ SAOBRAČAJNICE
- ZEP ZELENILO UZ SAOBRAČAJNICE
- P PARK
- S SKVER
- UO UREĐENJE OBALE
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA - PUO
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA - PUO
- ZSO ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
- ZTH ZELENILO TURISTIČKIH OBJEKATA - HOTELA
- ZTH ZELENILO TURISTIČKIH OBJEKATA - HOTELA
- ZTH ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA
- ZTH ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA
- ZPO ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
- SRP SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE
- SRP SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE - PUS
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE - PUS
- SRP





Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju
i energetska efikasnost

Br.02-13-231-Up I-430/2019

Herceg Novi, 8.7.2019. god.

1570

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
HERCEG NOVI

11-07-2019

Примљено:				
Службени број	Класификациони знак	Радни број	Прилог	Вриједност
	02-3-350	-up I	-565/19	-1/2

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 -hotela 4 * u zoni T1 (turizam-hoteli) na lokaciji: UP 15 koja se sastoji od kat.parc. 411, 412 i dijela kat.parc. 405, sve K.O. Kumbor, 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 5” Kumbor – zona A („Sl. list CG – opštinski propisi“ 21/19), izdaje

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na na lokaciji koju čini UP 15 koja se sastoji od kat.parc. 411, 412 i dijela kat.parc. 405, sve K.O. Kumbor, u zoni T1 - turizam, hoteli u zahvatu u DSL “Sektor 5” Kumbor -zona A („Sl. list CG – opštinski propisi“ 21/19)

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

1.1.Postojeće stanje

Okosnicu saobraćaja lokaliteta kome pripada UP 15 čini lokalni priobalni put, zemljište označeno kao kat.parc. 677 K.O. Kumbor u Kumboru, koji tangira sjevernu granicu urbanističke parcele. **Predmetna lokacija ima obezbjedjen direktan kolski prilaz sa lokalnog opštinskog puta.**

1.2.Planirano stanje

- UP 15 koja se sastoji od kat.parc. 411, 412 i dijela kat.parc. 405, sve K.O. Kumbor, nalazi se u okviru zone T1- Turizam, hotel.

-Prema saobraćajnom rješenju DSL Sektor 5 “Kumbor” pristupna saobraćajnica do urbanističke parcele UP 15, predviđena je kao **dvosmjerna kolsko-pješačka ulica, širine B=5,5 m sa**





jednostranim trotoarom širine $B=1,50$ m, a prema grafičkom prilogu koji je sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova -plan saobraćajne infrastrukture zona A .

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

- za zonu turizma-hoteli 1 PM/ 2-4 sobe,
- **Parkiranje I (ili) garažiranje vozila** obezbijediti na predmetnoj urbanističkoj parceli, na otvorenom prostoru i u suterenu ili podrumskoj etaži -garaži.
- 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 privodjenja namjeni zemljišta u zahvatu puta, priključiti na ulične objekte za odvodnju atmosferskih voda.

-Gradjevinska i regulaciona linija definisana je grafičkim prilogom urbanističko-tehničkih uslova , a prema prilogu plan parcelacije I regulacije.

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

DOSTAVITI: RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I

- naslovu,

GRADSKU INFRASTRUKTURU

- u dosije,

Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

- arhivi.



SEKRETAR

Aleksandar Kovacevic dipl.ing.erozije





Broj:05-2031/19
 Herceg Novi, 24.06.2019.god.

Božo

Примљено: 25-06-2019				
Орган једин.	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Пријемник
	02-3-350-UP1-565			2019-1/1

ОПШТИНА HERCEG NOVI
 Секретаријат за просторно планирање и изградњу
 JOVOVIĆ OGNJEN
 HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-2031/19 od 21.06.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta – hotela 4* u zoni T1 (Turizam - hotel), na lokaciji: urbanistička parcela UP 16 koja se sastoji od **katastarskih parcela broj 411, 412 i 405 sve k.o. Kumbor** koji se pred Sekretariјatom vodi pod brojem 02-3-350-UP1-565/2019 od 19.06.2019.god, konstatuje se:

- ✧ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 80 mm (unutrašnji prečnik) sa DCI cjevovoda DN 150 mm, iz postojećeg priključnog okna;
- ✧ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✧ Na početku parcele 1-2 m od regulacione linije predvidjeti vodomjerno okno sa ugrađenim livenoželjeznim poklopcem u koji će se smjestiti vodomjer DN min 50 mm za cijeli hotel;
- ✧ Pored planiranog vodomjera neophodno je predvidjeti hvatač nečistoća;
- ✧ S obzirom da se projektovani i izvedeni glavni kolektor nalazi u trupu lokalne saobraćajnice, a prema potrebama budućeg objekta, priključni kolektor potrebno je izvesti DN 200 mm, u skladu sa hidrauličkim proračunom objekta, kada se za to budu stekli uslovi;
- ✧ Mjesto priključenja izvesti u postojećem priključnom oknu;
- ✧ Prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju (Sl.list CG br. 45/08), neophodno je ugraditi separator masti, ulja i nečistoća;
- ✧ Ukoliko se novoizgrađeni kolektor ne pusti u rad do završetka objekta, kao prelazno rješenje predlaže se izgradnja vodonepropusne septičke jame;
- ✧ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu..

NAPOMENA:

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

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
 na VIK mreži

Marko Janjušević
 dipl.ing.građ.

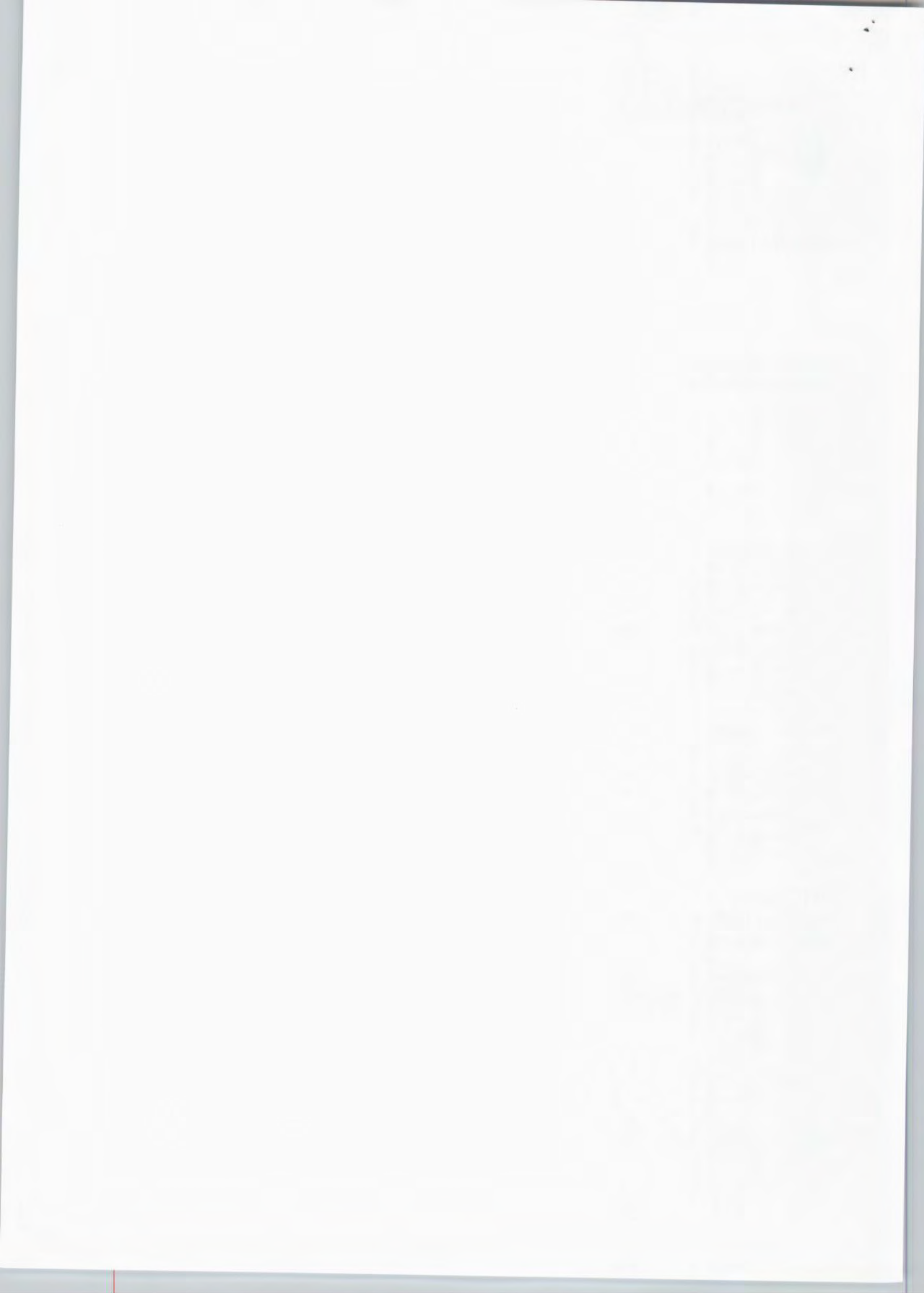
Tehnički rukovodilac

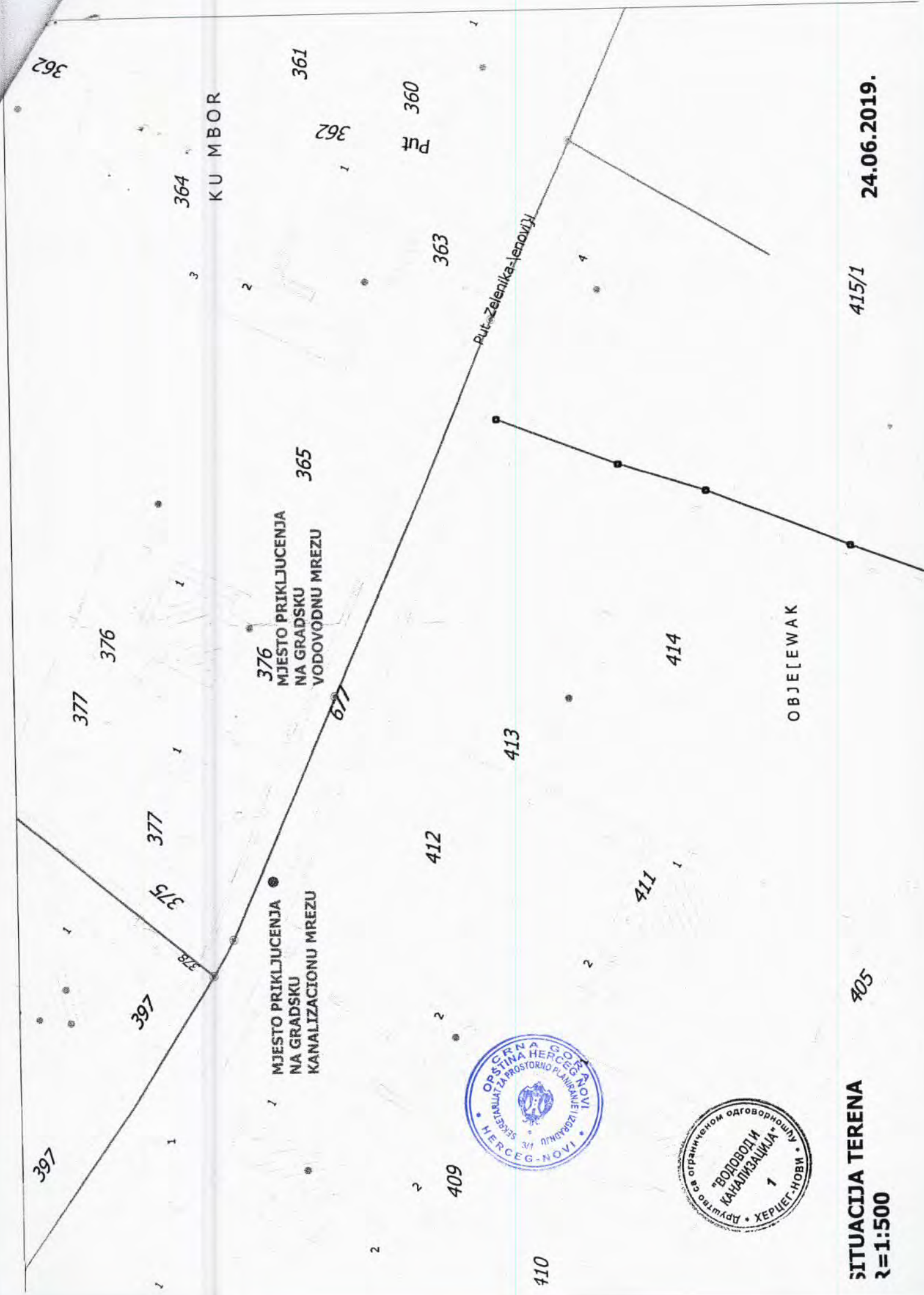
Mića Stojanović
 dipl.ing.građ.

Direktor

Mr Olivera Doklešić
 dipl.ing.građ.







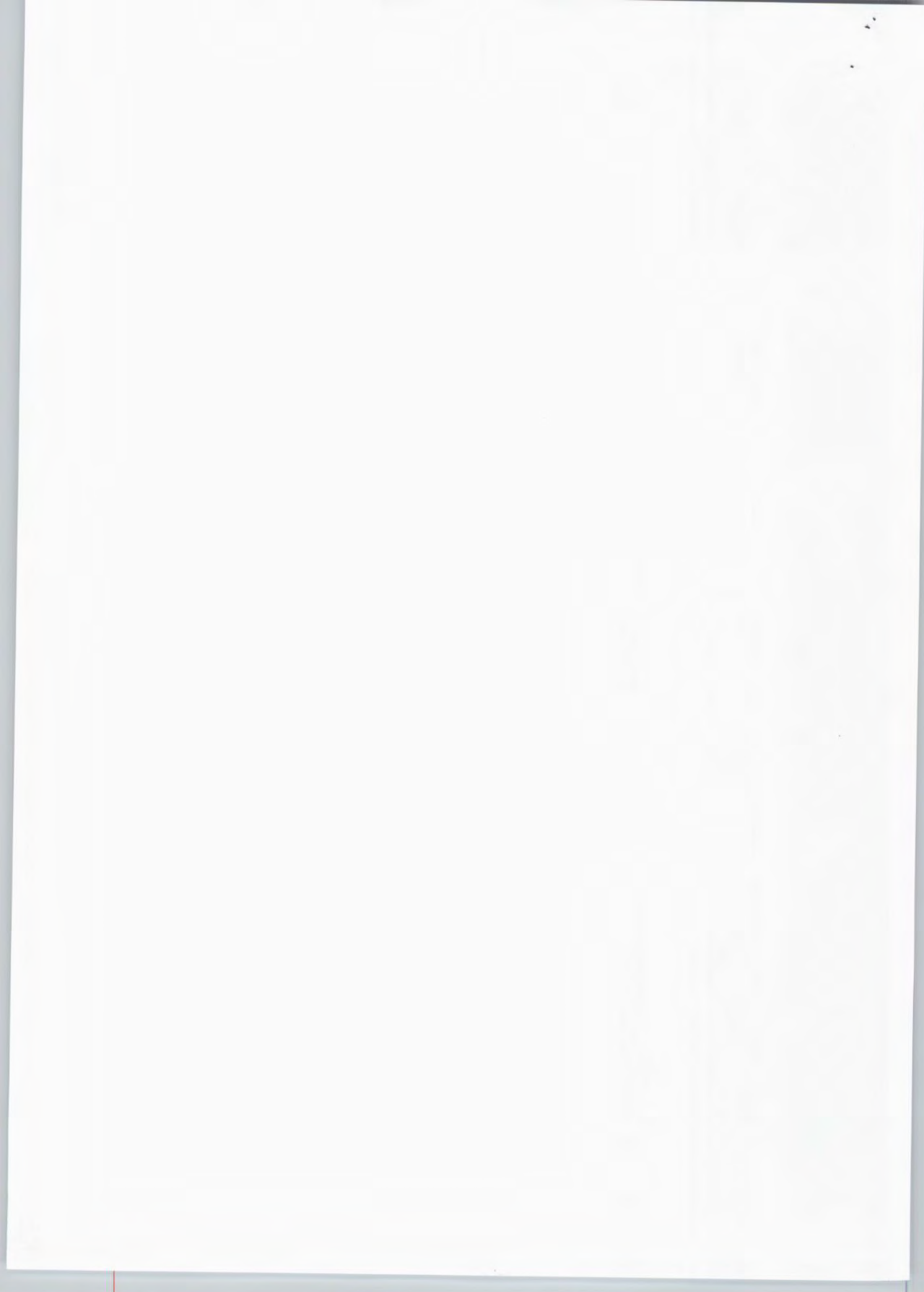
SITUACIJA TERENA
1:500

405

OBJEKT

415/1

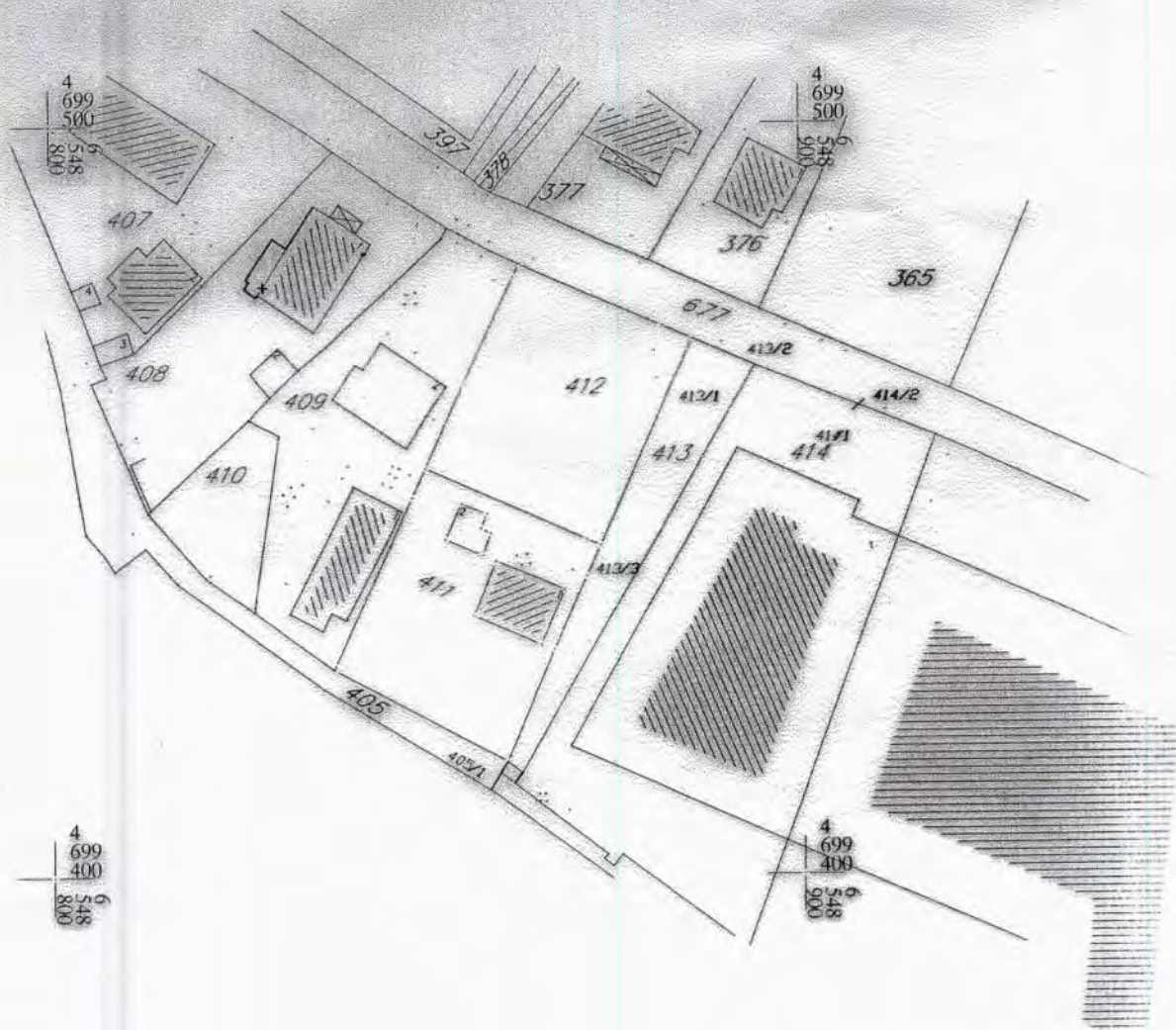
24.06.2019.





КОПИЈА ПЛАНА

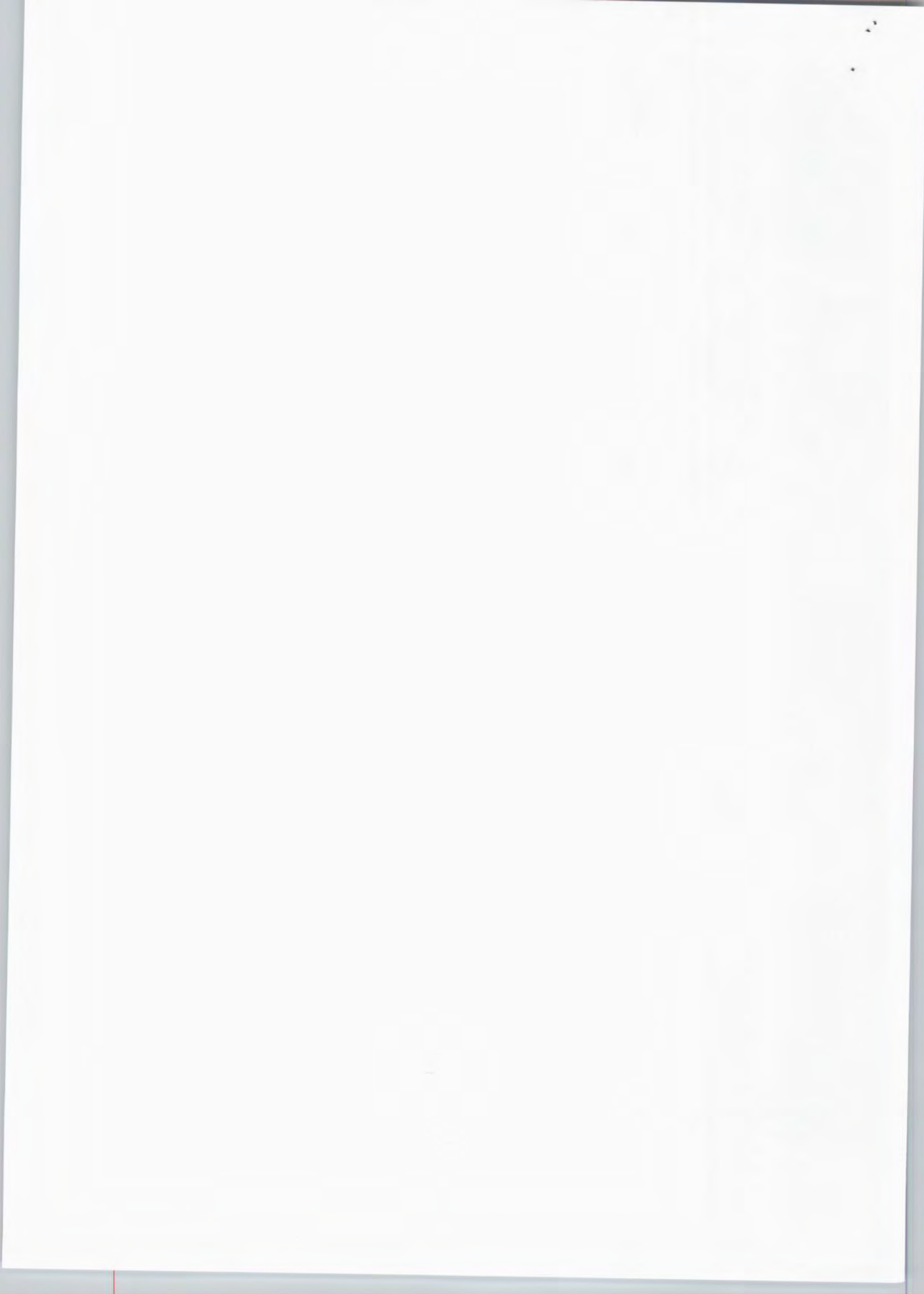
Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Обрада
службено лице:
Дујинко Стеграт





UPRAVA ZA NEKRETNINE

 CRNA GORA
 UPRAVA ZA NEKRETNINE

 PODRUČNA JEDINICA
 HERCEG NOVI

 Broj: 109-956-8669/2019
 Datum: 28.05.2019.
 KO: KUMBOR

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 VUJOVIĆ ČEDA, HERCEG NOVI, za potrebe UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 151 - PREPIS

Podaci o parcelama					Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj				
411		6 8 0		KUMBOR	Dvorište NASLJEDE		638	0.00
411	1	6 8 0		KUMBOR	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		75	0.00
411	2	6 8 0		KUMBOR	Pomoćna zgrada NASLJEDE		32	0.00
412		6 8 0		KUMBOR	Voćnjak 1. klase NASLJEDE		760	31.92
Ukupno							1505	31.92

Podaci o vlasniku ili nosiocu		Prava	Obim prava
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		
2008956140003	JOVOVIĆ VELJKO OGNJEN DANILOVGRAD Danilovgrad	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
411	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	0	P 75	Svojina JOVOVIĆ VELJKO OGNJEN DANILOVGRAD Danilovgrad 1/1 2008956140003
411	2	Pomoćna zgrada NASLJEDE	0	P 32	Svojina JOVOVIĆ VELJKO OGNJEN DANILOVGRAD Danilovgrad 1/1 2008956140003

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
411				1	Dvorište	15/04/2003	Morsko dobro
412				1	Voćnjak 1. klase	15/04/2003	Morsko dobro

Datum i vrijeme: 28.05.2019. 10:20:10

2245673



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
NAPISNIK
RADIŠINOVIĆ MIRJANA



Datum i vrijeme: 28.05.2019. 10:20:10

2245672

2 / 2





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-6768/2019
Datum: 22.04.2019.
KO: KUMBOR

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 441 - IZVOD

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	Prilod
405			5 9 0			Neplodna zemljišta		790	0.00
Ukupno								790	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002200022	CRNA GORA - Podgorica Podgorica	Svojina	1/1
0000002010666	VLADA CRNE GORE J.TOMAŠEVIĆA 2 Podgorica	Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
405				1	Neplodna zemljišta	15/04/2003 0:0	Morsko dobro
405				2	Neplodna zemljišta	09/02/2015 10:38	Zabilježba spora UPRAVNI ŠPOR KOJI SE VODI PRED UPRAVNIM SUDOM CRNE GORE POD U.BR.104/2015 PO TUŽBI OPŠTINE H NOVI NA RJEŠENJE MINISTARSTVA FINANSIJA CG BR.07-2-1612/2014 OD 08.12.2014 GOD.
405				3	Neplodna zemljišta	12/08/2015 8:29	Zabilježba spora UPRAVNI ŠPOR KOJI SE VODI PRED UPRAVNIM SUDOM CG POD U BE 104/2015 PO TUŽBI OPŠTINE HERCEG NOVI NA RJEŠENJE MINISTARSTVA FINANSIJA CG BR 07-2-1612/2014 OD 08.12.2014. GODINE







CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

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)



Datum i vrijeme: 22.04.2019. 16:09:02



2219715



2 / 2

