



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

Izmjene i dopune Državne studije lokacije
»Sektor 5« Kumbor

("Sl. list Crne Gore"- br. 52/18)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

DOO „Azmont Investments“

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 17.07.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UPI-568/2019
Herceg Novi, 17.07.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 044/18, 063/18, 011/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/18), člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG" op. prop. br. 30/18, 10/19) i podnijetog zahtjeva Zorana S. Arsenijevića za DOO AZMONT INVESTMENTS iz Herceg Novog, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekata, u zoni- MN- mješovite namjene, na lokaciji: urbanistička parcela UP 66, koja odgovara dijelu kp. 674/1 KO Kumbor, u zahvatu Izmjene i dopune DSL- »Sektor 5« (»Sl. list CG«, br. 52/ 18).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Zoran S. Arsenijević za DOO »Azmont Investments«, Kumbor- vojna kasarna;
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 31.05.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-568/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**

Kopija katastarskog plana za kat. parc. broj 674/1 K.O.Kumbor, broj: 641/ 2019 od 03.07.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:4000;

Prepis lista nepokretnosti br. 111 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-11487/2019 od 03.07.2019. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora upisana kao vlasnik na kat. parceli br. 674/1 K.O. Kumbor u obimu prava 1/1, koja je data na raspolaganje Vladi Crne Gore u obimu prava 1/1, u ukupnoj površini od 163660 m² (u naravi neplodna zemljišta- 162021m², zgrade i objekti SSNO i DSZ- 1592m², vodoprivredni objekti 39m², elektroenergetski objekti 8m²), sa teretima i ograničenjima;

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Izmjene i dopune DSL- Sektor 5« (»Sl. list CG«, br.52/ 18).

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

Napomena:

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

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

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

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

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

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

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

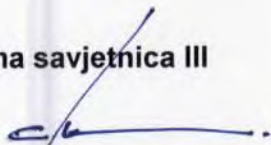
Do prijave građenja, shodno gore navedenim zakonskim odredbama, potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

PRILOZI:

- **Separat sa urbanističko-tehničkim uslovima za UP 66, izmjene i dopune Državne studije lokacije »Sektor 5« Kumbor, Herceg Novi (»Sl.list CG« br. 52/18)**
- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**
 - Zahtjev za izadavanje tehničkih [konzervatorskih] uslova je poslat Upravi za zaštitu kulturnih dobara dana 20.06. 2019.godine. Uz isti je priložen nacrt urbanističko- tehničkih uslova i dat rok za odgovor od 15 dana od dana prijema dopisa u skladu sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG op.pr.« br. 64/17, 044/18, 063/18, 011/19). Zahtjev je primljen 27.06.2019. godine (dokaz o dostavnici se nalazi u spisima predmeta). S obizom da je istekao rok od 15 dana, smatra se da je organ saglasan sa primljenim nacrtom urbanističko-tehničkih uslova utvrđenim planskim dokumentom.
 - Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-2032/19 od 11.02.2019. godine.
- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**
 - Kopija katastarskog plana za kat. parc. broj 674/1 K.O.Kumbor, broj: 641/ 2019 od 03.07.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:4000;

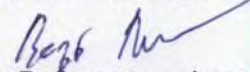
- Prepis lista nepokretnosti br. 111 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-11487/2019 od 03.07.2019. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora upisana kao vlasnik na kat. parceli br. 674/1 K.O. Kumbor u obimu prava 1/1, koja je data na raspolaganje Vladi Crne Gore u obimu prava 1/1, u ukupnoj površini od 163660 m² (u naravi neplodna zemljišta-162021m², zgrade i objekti SSNO i DSZ- 1592m², vodoprivredni objekti 39m², elektroenergetski objekti 8m²), sa teretima i ograničenjima;

Samostalna savjetnica III



Arh. Davidović Marijana dipl.ing.

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



Bećir Božo spec.sci.građ.



SEKRETARKA:

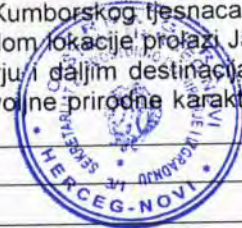
Arh. Marina Sekulić spec.sci.

Dostaviti:

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

OBRAZAC**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

1	<p>_____ (organ nadležan za postupanje)</p> <p>_____ (Broj)</p> <p>_____ (Datum)</p>	Grb Crne Gore
2	_____ (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17) i podnijetog zahtjeva _____ (podnosilac zahtjeva) iz _____, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za _____ (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkoj parceli/lokaciji _____, koju čine katastarska/e parcela/e _____, KO _____, u zahvatu _____ plana	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	
6	POSTOJEĆE STANJE Opis lokacije - izvod iz planskog dokumenta Lokacija se nalazi u sjeverozapadnom dijelu priobalnog pojasa Kumborskog tjesnaca, u naselju Kumbor, udaljenom 6km istočno od grada Herceg Novog. Sjevernim obodom lokacije prolazi Jadranski magistralni put koji povezuje Herceg Novi sa okolnim gradovima na primorju i daljim destinacijama. Racunajuci na dobru putnu mrežu, blizinu aerodroma u Tivtu i Dubrovniku, povoljne prirodne karakteristike lokacija ima povoljne uslove za razvoj turizma.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	



MN – mješovita namjena

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene urbanističkih zona unutar obuhvata date su kroz posebne urbanističko-tehničke uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i grafičkim priložima.

Površine mješovite namjene su predviđene za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju, od kojih nijedna nije preovlađujuća. Namjena stanovanja obuhvata objekte stalnog i povremenog stanovanja, u vidu stanova i apartmana. Ostale namjene mogu biti ugostiteljske – kafe, restoran, vile i turistički apartmani, i komercijalni sadržaji – trgovine i lične usluge, parkinzi i garaže za smještaj vozila, objekti i mreže infrastrukture ili druge kompatibilne namjene u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

Izgradnja objekata sa namjenom MN je djelimično započeta u skladu sa smjenicama važećeg ID DSL. Planom se predviđa izgradnja i drugih objekata prema parametrima datim u Planu.

Procjena maksimalnog broja korisnika objekata mješovite namjene je dobijena na osnovu izabrane prosječne površine smještajne jedinice za prosječno 3 korisnika u smještajnoj jedinici.

Ovim planom se definišu uslovi izgradnje i urbanistička regulacija objekata u odnosu na postojeće načine korišćenja prostora.

7.2.

Pravila parcelacije

Urbanistička parcela – 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*.

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 uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.

Ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda dozvoljava se spajanje više urbanističkih parcela. Kapaciteti objekata određivaće se za novu površinu saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim urbanističkim parcelama.

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 i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se kota konačno uredjenog 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 suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uredjenog terena oko objekta.

Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena 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 uredjenog 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 uredjenog i nivelisanog 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 ili lučnog 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

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.

Visine etaža mogu biti i više od minimalnih definisanih ukoliko to iziskuje specifična namjena objekta ili primjena posebnih propisa, karakteristike tehničkih sistema i opreme, te zbog ekskluzivnosti planiranih sadržaja i većeg standarda stanovanja, odnosno potrebe za višom spratnom visinom zbog planiranih tehničkih sistema, te za većom svjetlom visinom prostora od minimalno 2.7m.

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 podruma. Objekat može imati jednu ili više podrumskih etaža.
- Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbjeđenja 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;
- 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;
- Kote koje su date u Planu regulacije i nivelacije nijesu uslovne. Kroz zradu tehničke dokumentacije saobraćajnica su moguće manje korekcije kota iz Plana, uz uslov da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja;

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 objekta

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.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene MN

- Objekte organizovati kao slobodnostojeće objekte na parceli, ili grupacije objekata;
 - Poslovne prostore organizovati u prizemnoj i prvoj etaži objekata, a njihovu namjenu i veličinu shodno zahtjevu investitora;
 - Indexi zauzetosti i izgrađenosti urbanističke parcele zadati su za svaku urbanističku parcelu pojedinačno;
 - Indexi zauzetosti i izgrađenosti u urbanističkim blokovima MN1, MN2, MN3 na kojima je predviđena izgradnja novih objekata su:
 - max Iz /0,5/
 - max li /1,2 /.
 - Indexi zauzetosti i izgrađenosti u urbanističkom bloku MN4 u kome je predviđena izgradnja novih objekata su:
 - max Iz /0,6/
 - max li /2,0 /.
 - Indexi zauzetosti i izgrađenosti u urbanističkom bloku MN5 u kome je započeta izgradnja objekata su:
 - max Iz /0,3/
 - max li /0,9/.
 - Indexi zauzetosti i izgrađenosti u urbanističkom bloku MN6 u kome je započeta izgradnja objekata su:
 - max Iz /0,7/
 - max li /2,6/.
 - Indexi zauzetosti i izgrađenosti u urbanističkom bloku MN7 u kome je započeta izgradnja objekata su:
 - max Iz /0,5/
 - max li /2,4/.
 - Predviđena spratnost objekata se kreće od 2 do 7 nadzemnih etaža;
 - Ostavlja se mogućnost planiranja podruma;
 - Objekat može imati jednu ili više podrumskih etaža;
 - U prizemlju objekta moguće je formirati tehničke galerije.
 - 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 ;
 - Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uredjenog i nivelisanog terena oko objekta, a najviše 1,0 m iznad nulte kote - za stambenu namjenu, i najviše 0,2 m za djelatnosti;
 - 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;
 - Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli, u zoni koridora infrastrukture ili na drugoj poziciji u okviru kompleksa, na parkingu ili u garaži;
 - Projektnu dokumentaciju za izgradnju raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ovakve vrste objekata;
 - Na urbanističkoj parceli UP66 se može graditi i prema izdatim urbanističko-tehničkim uslovima izdatim prije usvajanja ovog plana za ovu lokaciju od strane nadležnih organa.
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg - zatečenog zelenog fonda.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama



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 tačkama 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.

Građevinske linije iznad zemlje mogu prelaziti preko građevinskih linija na zemlji, do maksimalne dubine od 1,80m, odnosno dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine do 1,80m unutar koridora tehničke infrastrukture.

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

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 zidanih 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 ispunja (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

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

- temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijezanja;
- 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.

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 (Sl.list RCG br. 8-1993).

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 mikrosezmičkom 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 izradjenim podacima mikrosezmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa srašunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa.

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

Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje mogućnost intervencije 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 marine, turzma i mješovite namjene, 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 izradjenoj 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



	<p>Projektnu dokumentaciju raditi shodno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl. 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«, br. 30/91). - Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (»Službeni list SFRJ«, br. 8/95). - Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (»Službeni list SFRJ«, br. 7/84), - Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Službeni list SFRJ«, br. 24/87), - Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (»Službeni list CG«, br. 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, br. 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).
--	---

9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
----------	---

Mjere zaštite životne sredine

Mjere zaštite životne sredine imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okviru granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi.

Kvalitet životne sredine u opštini herceg Novi je dobar, a sprovođenje mjera zaštite uticaće na njegovo očuvanje, smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine što će se odraziti i na obezbeđenje sveukupnog kvaliteta života na području Plana i šire zone.

Zaštita zemljišta

Očuvanje i zaštita zemljišta će se sprovesti primjenom sledećih mjera:

- uspostavljanjem strogih granica zona za izgradnju objekata;
- kontrolisanom sječom autohtonih biljnih vrsta;
- regulacijom bujičnih tokova iz zaledja.

Zaštita vazduha

Očuvanje kvaliteta vazduha će se ostvariti primjenom sledećih mjera:

- korišćenje obnovljivih izvora energije za zagrevanje objekata;
- projektovanjem visine dimnjaka i drugih ispusta zagađenja u vazduh prema evropskim normama i standardima;
- postavljanjem zaštitnih pojaseva zelenila prema frekventnim saobraćajnicama
- izrada Procjene uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.

Od zanačaja za zaštitu vazduha je kontrola aerzagadjenja koje će se sprovesti kroz uspostavljanje monitoring sistema, kojim bi se na adekvatan način pratile promjene osnovnih parametara kvaliteta vazduha.

Zaštita voda

Ispravnost kvaliteta voda će se sprovesti primjenom sledećih mjera:

- izgradnjom kanalizacione mreže u naselju, i njenim odvođenjem i priključenjem u gradski sistem kanalizacije;
- kontrolom otpadnih voda iz turističkih i komunalnih objekata, koje moraju zadovoljiti standarde recipijenata i nivo kvaliteta;
- kontrolom kvaliteta površinskih voda;

Zaštita od buke

S obzirom na turistički karakter naselja, vrijednost nivoa buke može biti povećana samo od saobraćaja koji



	<p>će se odvijati mrežom lokalnih I internih saobraćajnica. Zaštita od buke u životnoj sredini će se sprovesti podizanjem pojaseva zelenila na ugroženim lokacijama.</p>
10	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>Zelenilo u zoni mješovite namjene, zelenilo stambenih objekata i blokova - zona stanovanja malih gustina (ZSO) Predviđeno je da se u okviru ove zone ostvari zauzetost zelenim površinama od minimum 30%. Obzirom na veliki indeks zauzetosti (0,5-0,6) u okviru mješovite namjene, potrebno je izvršiti dodatno ozelenjavanje na samim objektima, formiranjem zelenih krovnih terasa, sadnjom u zardinjerama il sl. koje ulaze u obračun obaveznog stepena ozelenjenosti. Ukoliko se planira parkiranje na parceli obavezno je ozelenjavanje parking mjesta drvorednim sadnicama, ili postavljanje pergola sa puzavicama. Na djelovima urbanističkih parcela koje se graniče sa saobraćajnim površinama, a u pravcu regulacione linije, preporučuje se formiranje novih drvoreda, a smjernice preuzeti iz poglavlja o formiranju drvoreda (ZUS). Ukoliko se planira formiranje krovnih bašti, neophodni su relevantni statički proračuni, kao i angažovanje stručnjaka iz ove oblasti. Preporuka je da se na reprezentativnim objektima hotela planiraju tzv. intenzivni krovni vrtovi, koji sa većom dubinom supstrata omogućavaju širi spektar vrsta, pa samim tim i veću slobodu u dizajniranju. Na pratećim objektima planirati ekstenzivne krovne vrtove, sa plićim supstratima, i asortimanom biljaka iz rodova sukulentnih biljaka. Ukoliko se zelena površina formira iznad podzemne garaže ili na krovnoj konstrukciji objekta, poželjno je obezbijediti plodni supstrat od minimum 50 cm, po mogućnosti i više, na kome mogu da se osim travnatih površina formiraju i površine pod perenama, žbunjem i niskim drvećem. Planirane zelene površine treba da budu reprezentativnog karaktera, podređene svojoj namjeni, kao i arhitekturi objekata i njihovom stilskom izrazu. Posebnu pažnju posvetiti projektovanju zelenila u okviru otvorenih površina trgova, pjaceta, gdje zelenilo treba da bude prateći, a ne dominantni element. Prilikom dalje projektne razrade, poželjno je očuvati postojeću vegetaciju prikazanu na grafičkim priložima. Svi planirani parkinzi ozelenjavaju se visokim drvorednim sadnicama, i to u zelenim trakama uz obezbjeđivanje zaštite podzemnih instalacija ukoliko su prisutne.</p> <p>Opšti predlog sadnog materijala Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta. Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate. Poseban zahtjev mjestana Kumbora je da se u okviru novih uređenih zelenih površina predvidi sadnja stabala mimoze koja je prisutna u neposrednom okruženju I istovremeno prepoznatljiva kao zaštitni znak opštine Herceg Novi.</p> <p>a/Autohtona vegetacija <i>Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea eurpaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Myrtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.</i></p> <p>b/Alohtona vegetacija <i>Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Acacia dealbata, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa selloviana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacia lentiscus, Chamaerops excelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agave americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp., Hydrangea hortensis td.</i></p>
11	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE</p>

	ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>Zaštita kulturnih dobara</p> <p>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, ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p>
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica</p> <p>Obavezno obezbjediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti, u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“ broj 10/009).</p>
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Intervencije u okviru urbanističkih parcela će se raditi, u cjelost ili fazno, shodno zahtjevu Investitora, nakon obezbjeđenja uslova priključenja na saobraćajnu i tehničku infrastrukturu.



17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	<p>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</p> <p>Uslovi za elektroinstalacije objekata Elektroinstalacija svih objekata mora biti projektovana i izvedena u skladu sa važećim tehničkim propisima i standardima iz oblasti elektroinstalacija niskog napona.</p> <p>Uslovi za niskonaponsku mrežu Kompletna niskonaponska mreža mora biti kablovska (podzemna) do lokacija priključnih ormara ili direktno u objektu do glavnih razvodnih tabli. Mrežu izvesti niskonaponskim kablovima odgovarajućeg tipa, u skladu sa važećim standardima, presjeka prema naznačenim snagama pojedinih objekata. NN kablove po mogućnosti polagati u zajedničkom rovu na propisanom odstojanju i uz ispunjenje uslova dozvoljenog strujnog opterećenja.</p>
17.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu</p> <p>Uslovi za hidrotehničku infrastrukturu Hidrotehnička infrastruktura svih objekata mora biti projektovana i izvedena u skladu sa važećim tehničkim propisima i standardima. Uslove priključenja na hidrotehničku infrastrukturu propisuje nadležno preduzeće.</p>
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Priključivanje objekata na saobraćajnu mrežu obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih institucija.</p>
17.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Uslovi za izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture Obaveza investitora svih planiranih objekata u posmatranoj zoni Izmjena i dopuna DSL Kumbor-sektor 5 jeste da, u skladu sa rješenjima iz ovog DSL-a i Tehničkim uslovima koje će izdati odgovarajući elektronski komunikacioni operateri, glavnim projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata, definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta iz planiranih kablovskih okana. Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim glavnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.</p> <p>Elektronsku komunikacionu instalaciju u objektima, u svim prostorijama izvoditi kablovima tipa FTP cat6a ili drugim kablovima sličnih karakteristika za telefoniju i prenos podataka i provlačiti kroz PVC cijevi, a za CATV koaksijalne kablove RG6 sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakoj poslovnoj jedinici treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije, a u stambenom prostoru odnosno apartmanu minimum po 2 ili više instalacija.</p> <p>U slučaju da se trasa kablovske kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.</p> <p>Uslovi za termotehničku infrastrukturu Termotehničke instalacije grijanja i hladjenja u objektima moraju biti projektovane i izvedene u skladu sa važećim tehničkim propisima i standardima.</p> <p>Infrastrukturno opremanje i osnovni standardi Objekti u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano za površinu, vrste i veličine prostorija, a naročito standarde u pogledu sanitarnog čvora.</p> <p>Propisuje se obavezno priključivanje parcela i objekata na elektroenergetsku i vodovodnu infrastrukturnu mrežu. Priključivanje objekata na saobraćajne, elektroenergetske i komunalne infrastrukturne mreže obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih institucija.</p> <p>Način predobrade, odnosno obrade sanitarno fekalnih otpadnih voda i potencijalno onečišćenih oborinskih voda prije ispuštanja u prijemnik biće propisan resornim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno fekalnih i potencijalno onečišćenih atmosferskih voda.</p> <p>Preporuka je da dio potreba za električnom energijom bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknađeno upotrebom adekvatnih materijala / detaljno opisano u tekstualnom dijelu plana – Mjere energetske efikasnosti/.</p>



18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	/	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	MN 4 – UP 66
	Površina urbanističke parcele	3576
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,60
	Maksimalni indeks izgrađenosti	2,00
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	6635
	Maksimalna spratnost objekata	4 etaže
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Uslovi za Saobraćaj u mirovanju u okviru urbanističke parcele</p> <p>Planom je predviđeno da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje treba da zadovolji svoje potrebe za parkiranjem vozila na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi (u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu), ili u okviru zajedničke garaže i/ili parkinga u okviru kompleksa, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila, a prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata i po normativima iz Pravilnika.</p> <p>Dio potrebnih kapaciteta mirujućeg saobraćaja za parcele koje tangiraju određene ulice moguće je organizovati u zonama koridora javne infrastrukture tih ulica.</p> <p>Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sljedećih normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • postojeće stanovanje: 1 P.M. / stanu • planirano stanovanje: 4 P.M. / stanu



- turizam (hoteli): 1PM na 2 do 4 sobe ili 4 do 8 kreveta
- turizam (hoteli apartmanskog tipa): 1,5 PM na 2 apartmana
- ugostiteljstvo: 1PM na 10 stolica
- trgovina (butici, piljare, male trgovačke radnje, itd.): 1 PM na 30m2 BRGP
- poslovanje i administracija: 1 PM na 70m2 BRGP

Planirani broj parking mjesta obuhvata sva mjesta za stacioniranje vozila: na otvorenim parkiralištima, u garažama koje mogu biti u okviru objekta, ispod objekta ili kao nezavisni objekti na zemlji ili ispod zemlje, a u okviru urbanističke parcele.

Projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele:

- Potreban broj parking mesta riješiti u okviru urbanističke parcele po 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. Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj. da imaju zajedničku kontrolu;
- U objektu garaže, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova), a što će zavistiti od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti;
- U dijelu objekta javne parking garaže, može da se obezbijedi parking za bicikla i vozila A kategorije kao i upravni dio garaže (kancelarije + prateći



sadržaji);

- Izbor tipa rampe izvršiti prema analizama u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije;
 - Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije;
 - Širina prave rampe min. 3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne;
 - Širina kružne rampe min. 4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne;
 - Slobodna visina garaže min. 2,3 m;
 - Podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:
 - 1) kružne rampe bez obzira na veličinu garaže max. 12% za otkrivene i max 15% za pokrivene,
 - 2) prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib max 18% za pokrivene i max 15% za otkrivene,
 - 3) za veće garaže od 1500m² prave rampe max. 12% za otkrivene i max 15% za pokrivene;
 - 4) za parkirališta do 4 vozila - 20%.
 - Na početku i na kraju rampe izvršiti ublažavanje nagiba;
 - Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama min 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,5 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 6.0m x 2,5m, sa širinom prolaza min 3,5 m ili u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta;
 - Parking mjesta koja sa jedne podužne strane ima stub, zid, ogradu itd. proširuje se za 0.3-0.6m;
 - Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br. 13/07 i 32/11);
 - Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata;
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža

Arhitektonsko oblikovanje objekta

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

Prilikom izgradnje novih objekata treba primijeniti određene tipološke odlike tradicionalne arhitekture. Preporučuje se poštovanje tradicionalne arhitektonske kompozicije, oblika i proporcija, sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Prozore i

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju,
posebno u odnosu na ambijentalna
svojstva područja



		<p>vrata dimenzionirati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionirati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju).</p> <p>Veće površine objekata koji su definisani na nekim urbanističkim parcelama rješavati kao kompozicije više volumena, čime se neće ugroziti tradicionalne stilske odlike.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Uređenje parcele</p> <p>Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata pejzažno urediti u duhu mediteranske vrtno arhitekture. Prostor treba oplemeniti autohtonim rastinjem, uvažavajući prirodno naslijeđe. 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.</p>
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>Mjere energetske efikasnosti</p> <p>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 svjetla 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.</p> <p>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 sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.</p>



Smjernice za racionalnu potrošnju energije

Racionalana potrošnja energije, tj primjena mjera energetske efikasnosti se najvećim dijelom može ostvariti u oblasti izgradnje i održavanja građevinskih objekata.

Nove zgrade se, u skladu sa vrstom i namjenom, moraju projektovati i graditi na način kojim se obezbjeđuje da tokom upotrebe imaju propisane energetske karakteristike.

Da bi se realizovala energetski održiva gradnja treba:

- kod izgradnje novih objekata odabrati orijentaciju zgrade sa glavnom fasadom prema jugu;
- poštovati udaljenost između zgrada kako ne bi bili u sjenci drugih objekata;
- primijeniti kompaktne arhitektonske oblike sa pravilnom orijentacijom prozora kroz koje se apsorbuje direktna sunčeva svjetlost zimi;
- zgrade opremiti najboljom toplotnom izolacijom podova, zidova i krova;
- primijeniti koncept inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- koristiti obnovljive izvore energije sa lokacije – solarnu energiju, energiju vjetra, geo-termalnu energiju.

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno - za grijanje i osvjetljenje prostora;
2. aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode;
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije.

Ostale opcije smanjenja gubitaka električne energije u samim objektima su:

- uvođenje savremene rasvjete – štedne sijalice;
- ugradnja toplotnih pumpi, koje osim za dobijanje tople vode u sezoni grijanja, služe i kao rashladne mašine u ljetnjim mjesecima;
- korišćenje savremenih kotlova na biomasu i drvo za grijanje zimi;
- korišćenje autohtonih biljnih vrsta za ozelenjavanje prostora oko objekata, kako bi se smanjile potrebe za navodnjavanjem;
- ugradnja sanitarnih pribora niskog protoka;
- promovisanje izgradnje niskoenergetskih, pasivnih zgrada.

Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata DSL, pri čemu se preporučuje da 30%



		potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora.
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	
24	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana 	



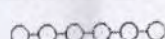




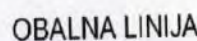
izmjene i dopune
državne studije lokacije:

SEKTOR 5

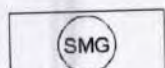
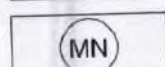
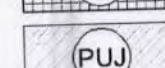


obrađivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	odluka o izradi plana: Broj: 07 - 2026 Podgorica, 30. juna 2017. godine
naručilac	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	godina izrade plana: 2018.
naziv planskog dokumenta	Izmjene i dopune državne studije lokacije: SEKTOR 5	Razmjera: 1:1000
faza planskog dokumenta	Predlog	broj grafičkog prikaza: 6.
naziv grafičkog prikaza	Plan namjene površine	



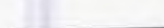




LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA ID DSL
-  GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 47** BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
-  OBALNA LINIJA

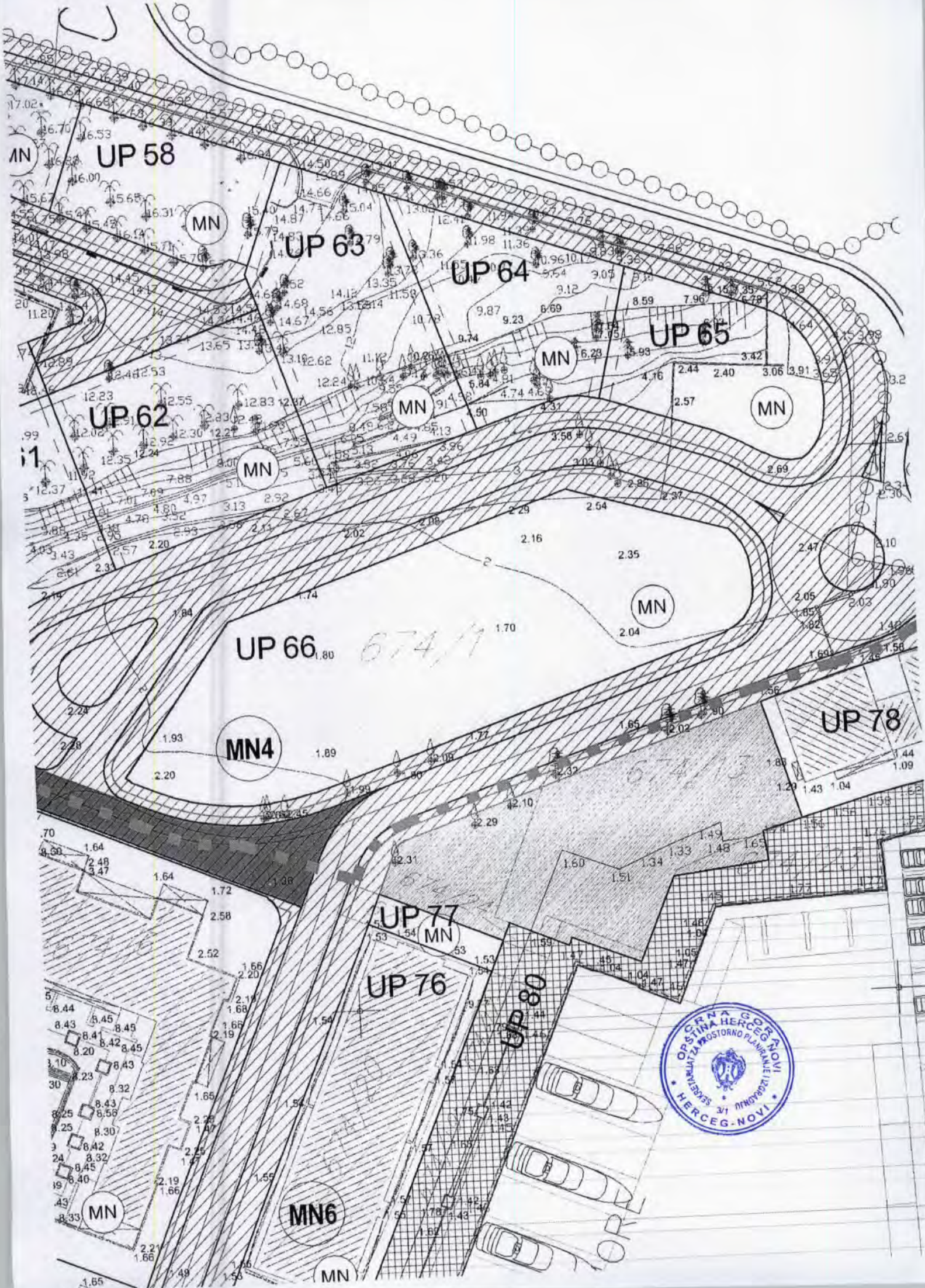
NAMJENA POVRŠINA

-  STANOVANJE MALIH GUSTINA
-  MJEŠOVITA NAMJENA (STNOVANJE, TURIZAM, POSLOVANJE)
-  TURIZAM - TURISTIČKO NASELJE
-  POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
-  OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
-  OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
-  OBJEKTI KOJI SLUŽE ZA TRASPORT NAFTE, GASA I NAFTNIH DERIVATA
-  ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE
-  VODENI SAOBRAĆAJ - LUKE NAUTIČKOG TURIZMA NT - MARINA
-  DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA
-  MORSKI AKVATORIJUM

SAOBRAĆAJ

-  KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
-  OSOVINA
-  TROTOAR
-  PARKING
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  TRASA ŠETALIŠTA - LUNGO MARE
-  KORIDOR SAOBRAĆAJNE I TEHNIČKE INFRASTRUKTURE





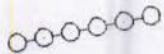
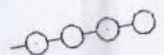




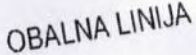

izmjene i dopune
državne studije lokacije:

SEKTOR 5










obrađivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	
naručilac	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	odluka o izradi plana: Broj: 07 - 2026 Podgorica, 30. juna 2017. godine
naziv planskog dokumenta	Izmjene i dopune državne studije lokacije: SEKTOR 5	godina izrade plana: 2018.
faza planskog dokumenta	Predlog	Razmjera: 1:1000
naziv grafičkog prikaza	Plan parcelacije sa koordinatama prelomnih tačaka urbanističkih parcela	broj grafičkog prikaza: 7.

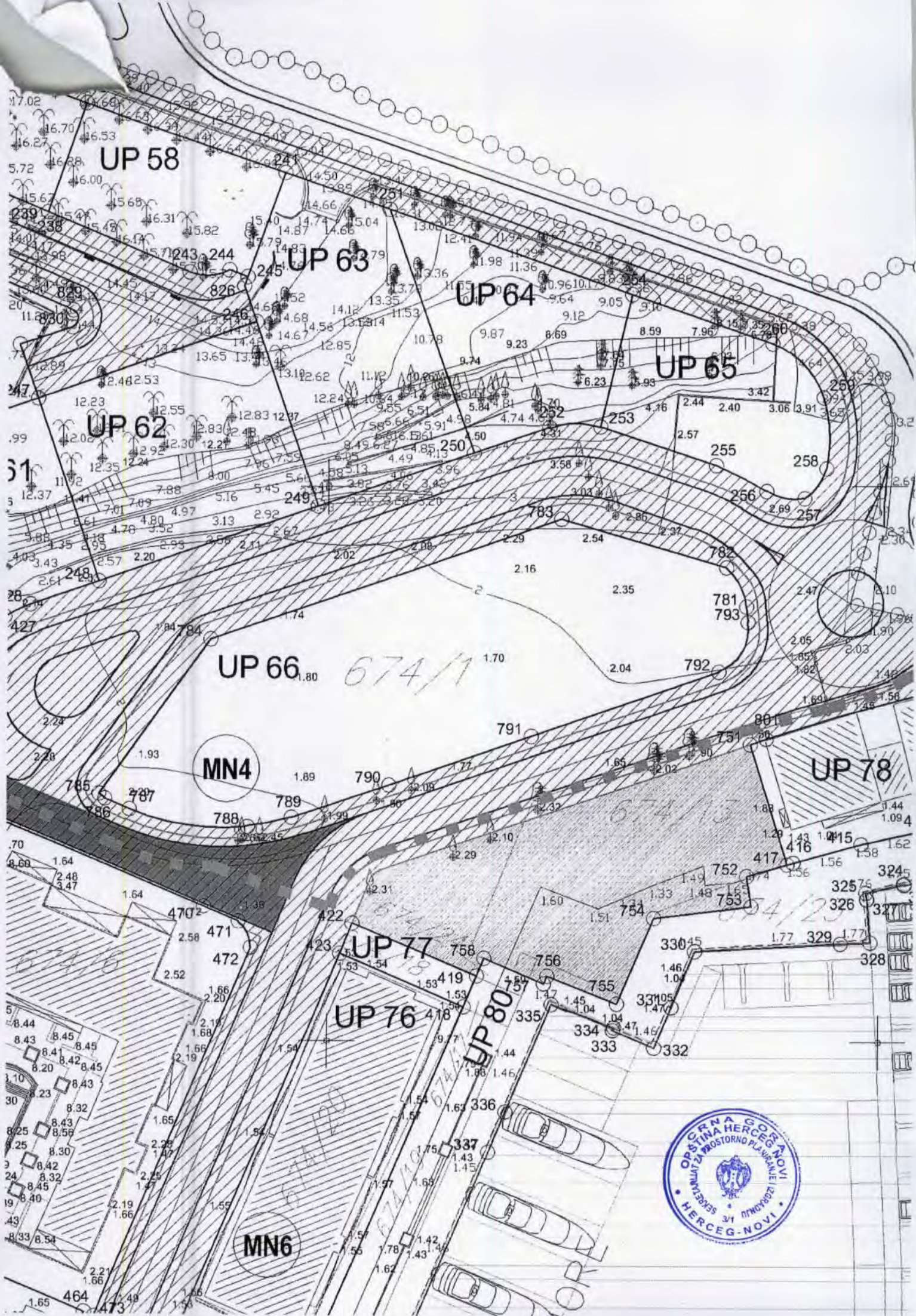
LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA ID DSL
-  GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 47**  BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
-  OBALNA LINIJA
- 519**  TAČKE URBANISTIČKE PARCELE

SAOBRAĆAJ

-  KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
-  OSOVINA
-  TROTOAR
-  PARKING
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  TRASA ŠETALIŠTA - LUNGO MARE
-  KORIDOR SAOBRAĆAJNE I TEHNIČKE INFRASTRUKTURE



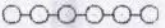
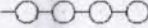




izmjene i dopune
državne studije lokacije:




SEKTOR 5

obrađivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	
naručilac	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	odluka o izradi plana Broj: 67/2026 Podgorica, 30. juna 2017. godine
naziv planskog dokumenta	Izmjene i dopune državne studije lokacije: SEKTOR 5	godina izrade plana: 2018
faza planskog dokumenta	Predlog	Razmjera: 1:1000
naziv grafičkog prikaza	Plan parcelacije i regulacije sa koordinatama prelomnih tačaka građevinskih linija	broj grafičkog prikaza: 8.








LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA ID DSL
-  GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
-  OBALNA LINIJA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

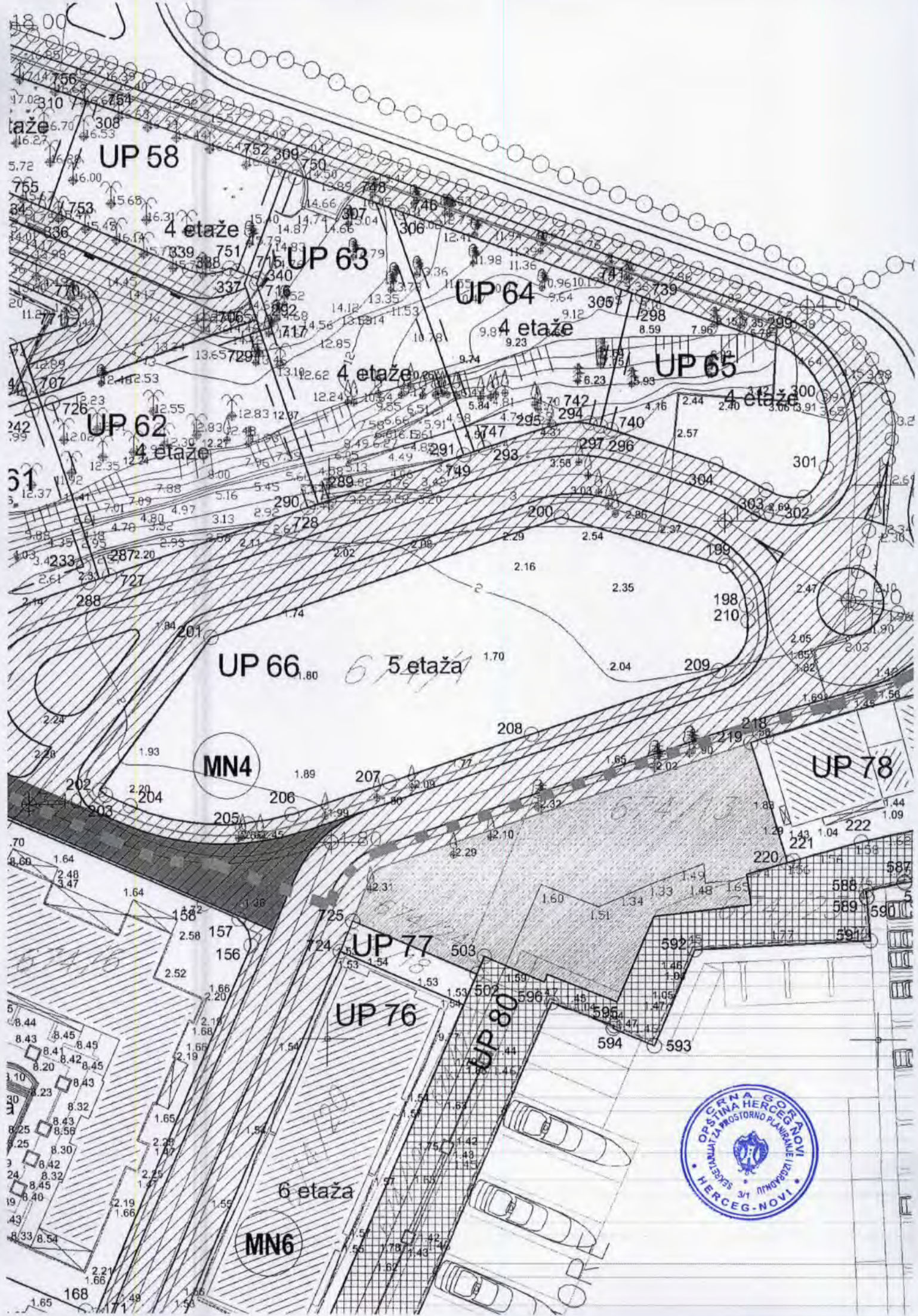
- UP 47** BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
-  TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE - GL1
-  GRAĐEVINSKA LINIJA - GL1
-  REGULACIONA LINIJA - RL

- 3 etaže** SPRATNOST OBJEKATA - BROJ NADEZEMNIH ETAŽA
-  ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE
-  MARINA
-  DUK - DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
-  MORSKI AKVATORIJUM

SAOBRAĆAJ


-  KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
-  OSOVINA
-  TROTOAR
-  PARKING
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  TRASA ŠETALIŠTA - LUNGO MARE
-  KORIDOR SAOBRAĆAJNE I TEHNIČKE INFRASTRUKTURE



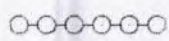
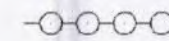




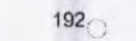
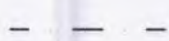



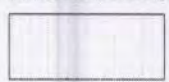
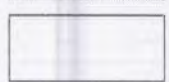



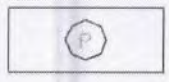


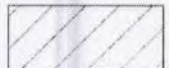


izmjene i dopune
državne studije lokacije :

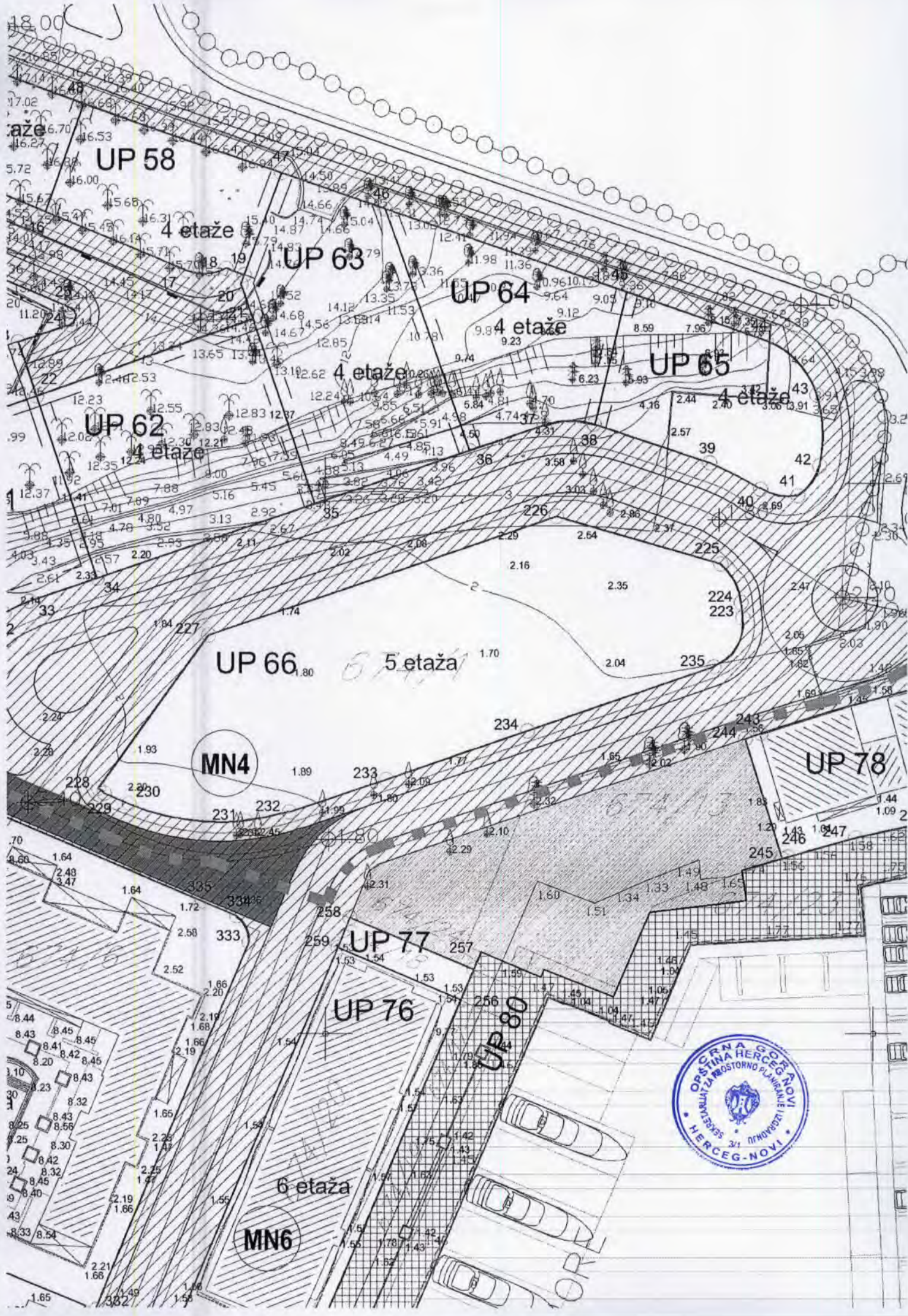
SEKTOR 5

obrađivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	
naručilac	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
naziv planskog dokumenta	Izmjene i dopune državne studije lokacije: SEKTOR 5	
faza planskog dokumenta	Predlog	
naziv grafičkog prikaza	Plan parcelacije i regulacije sa koordinatama prelomnih tačaka regulacijskih linija	
		odlučeno iz ovog plana: Broj: 07/2026 Podgorica, 30. juna 2017. godine godine izrade plana: 2018.
		Razmjera: 1:1000
		broj grafičkog prikaza : 8a.

LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA ID DSL
-  GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
-  OBALNA LINIJA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 47** BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
-  TAČKE REGULACIJONE LINIJE - RL
-  GRAĐEVINSKA LINIJA - GL1
-  REGULACIONA LINIJA - RL
- 3 etaže** SPRATNOST OBJEKATA - BROJ NADEZEMNIH ETAŽA
-  ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE
-  MARINA
-  DUK - DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
-  MORSKI AKVATORIJUM
- ## SAOBRAĆAJ
-  KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
-  OSOVINA
-  TROTOAR
-  PARKING
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  TRASA ŠETALIŠTA - LUNGO MARE
-  KORIDOR SAOBRAĆAJNE I TEHNIČKE INFRASTRUKTURE





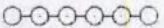



izmjene i dopune
državne studije lokacije :

SEKTOR 5




obrađivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	
naručilac	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	odluka o izradi plana: Broj: 07 - 2026 Podgorica, 30. juna 2017. godine
naziv planskog dokumenta	Izmjene i dopune državne studije lokacije: SEKTOR 5	godina izrade plana : 2018.
faza planskog dokumenta	Predlog	Razmjera : 1:1000
naziv grafičkog prikaza	Plan saobraćajne infrastrukture	broj grafičkog prikaza : 9.

LEGENDA

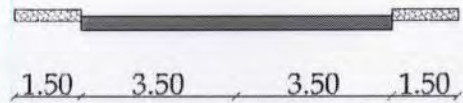
-  GRANICA ZAHVATA ID DSL
-  GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 47** BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  OBALNA LINIJA

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

-  KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
-  OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
-  TROTOAR
-  TRASA ŠETALIŠTA - LUNGO MARE
-  PARKING
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
- 8**  **8** PRESJEK SAOBRAĆAJNICE
KARAKTERISTIČNE TAČKE
- ulica K1** NAZIVI SAOBRAĆAJNICA
-  HELIODROM
-  MARINA
-  POMORSKI GRANIČNI PRELAZ
-  PRIVEZIŠTE

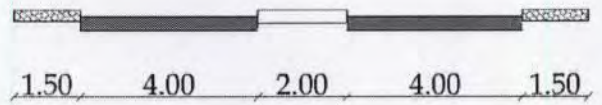
PRESJECI SAOBRAĆAJNICA

1-1, 3-3, 4-4, 5-5, 10-10



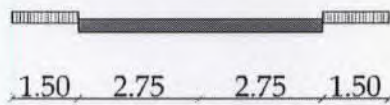
parking kolovoz parking

2-2



trottoar kolovoz ostrvo razdjelno kolovoz trottoar

6-6, 8-8, 9-9



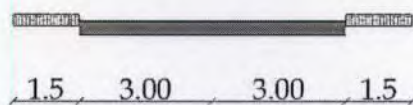
trottoar kolovoz trottoar

7-7



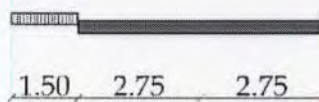
kolovoz

11-11, 13-13



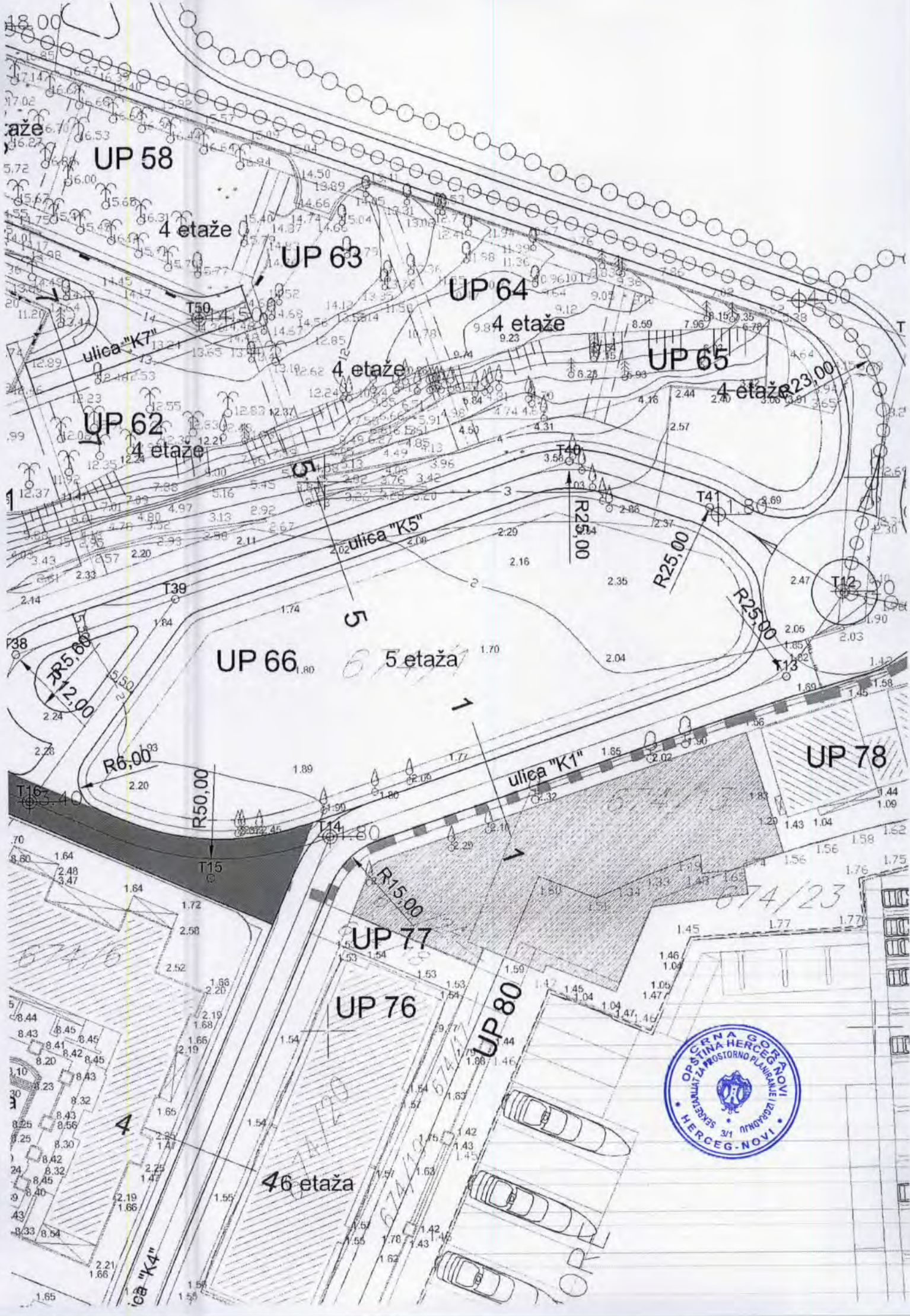
trottoar kolovoz trottoar

12-12



trottoar kolovoz





izmjene i dopune
državne studije lokacije :

SEKTOR 5



obrađivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	
naručilac	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	odluka o izradi plana: Broj: 07 - 2026 Podgorica, 30. juna 2017. godine
naziv planskog dokumenta	Izmjene i dopune državne studije lokacije: SEKTOR 5	godina izrade plana : 2018.
faza planskog dokumenta	Predlog	Razmjera : 1:1000
naziv grafičkog prikaza	Plan elektroenergetske infrastrukture	broj grafičkog prikaza : 10.

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA ID DSL
- GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
OBALNA LINIJA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 47 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

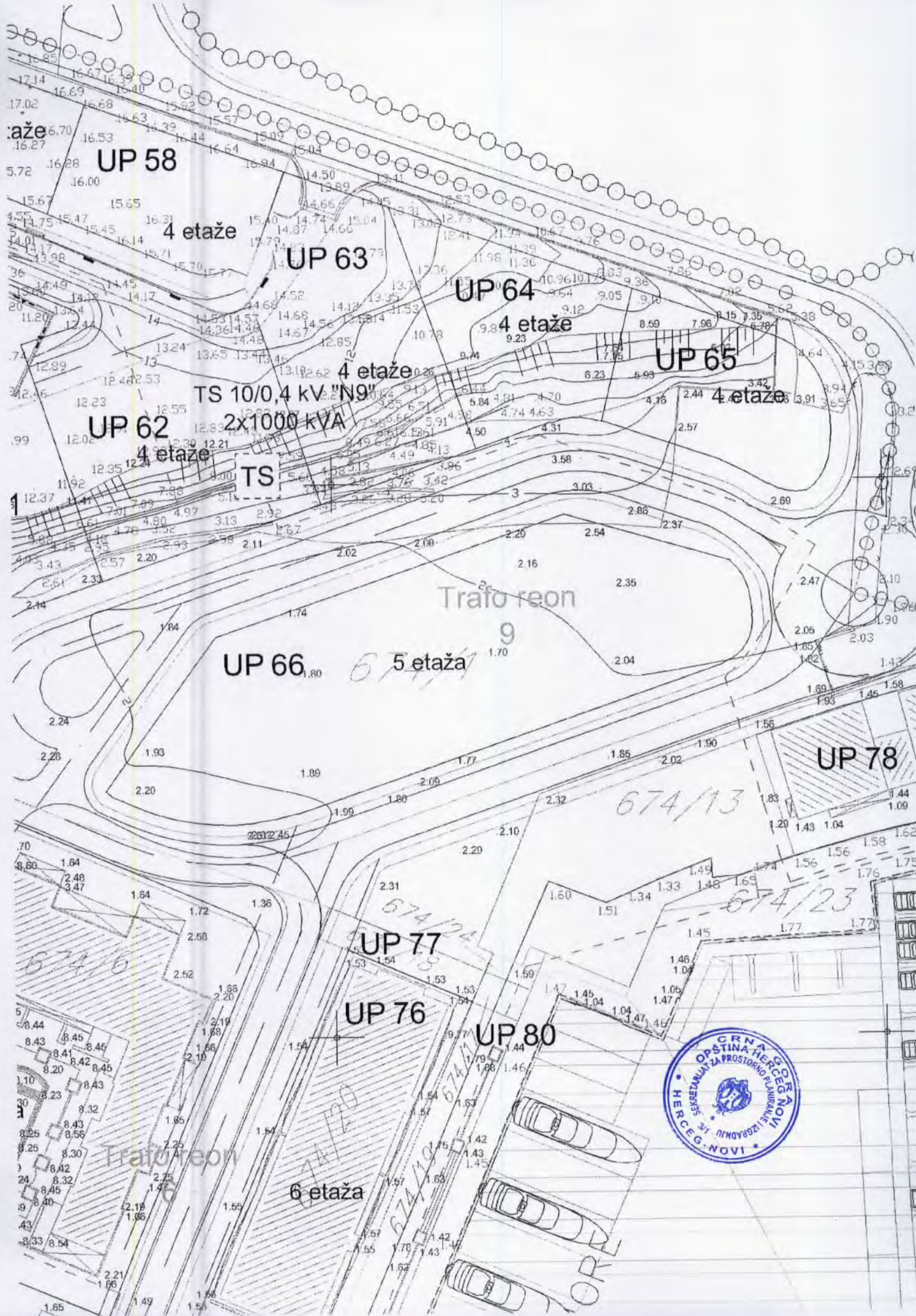
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 35 KV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV - UKIDA SE
- - - - - PLANIRANI ELEKTROVOD 10 KV
- GRANICA TRAFORA
- TS POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4KV
- TS PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4KV
- I RASKLOPNO POSTROJENJE 10 KV

SAOBRAĆAJ

- KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
- - - - - OSOVINA
- TROTOAR









izmjene i dopune
državne studije lokacije :

SEKTOR 5





obrađivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	
naručilac	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	odluka o izradi plana: Broj: 07 - 2026 Podgorica, 30. juna 2017. godine
naziv planskog dokumenta	Izmjene i dopune državne studije lokacije: SEKTOR 5	godina izrade plana : 2018.
faza planskog dokumenta	Predlog	Razmjera : 1:1000
naziv grafičkog prikaza	Plan elektronske komunikacije	broj grafičkog prikaza : 11.




LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA ID DSL
-  GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
-  OBALNA LINIJA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 47** BROJ URBANISTIČKE PARCELE

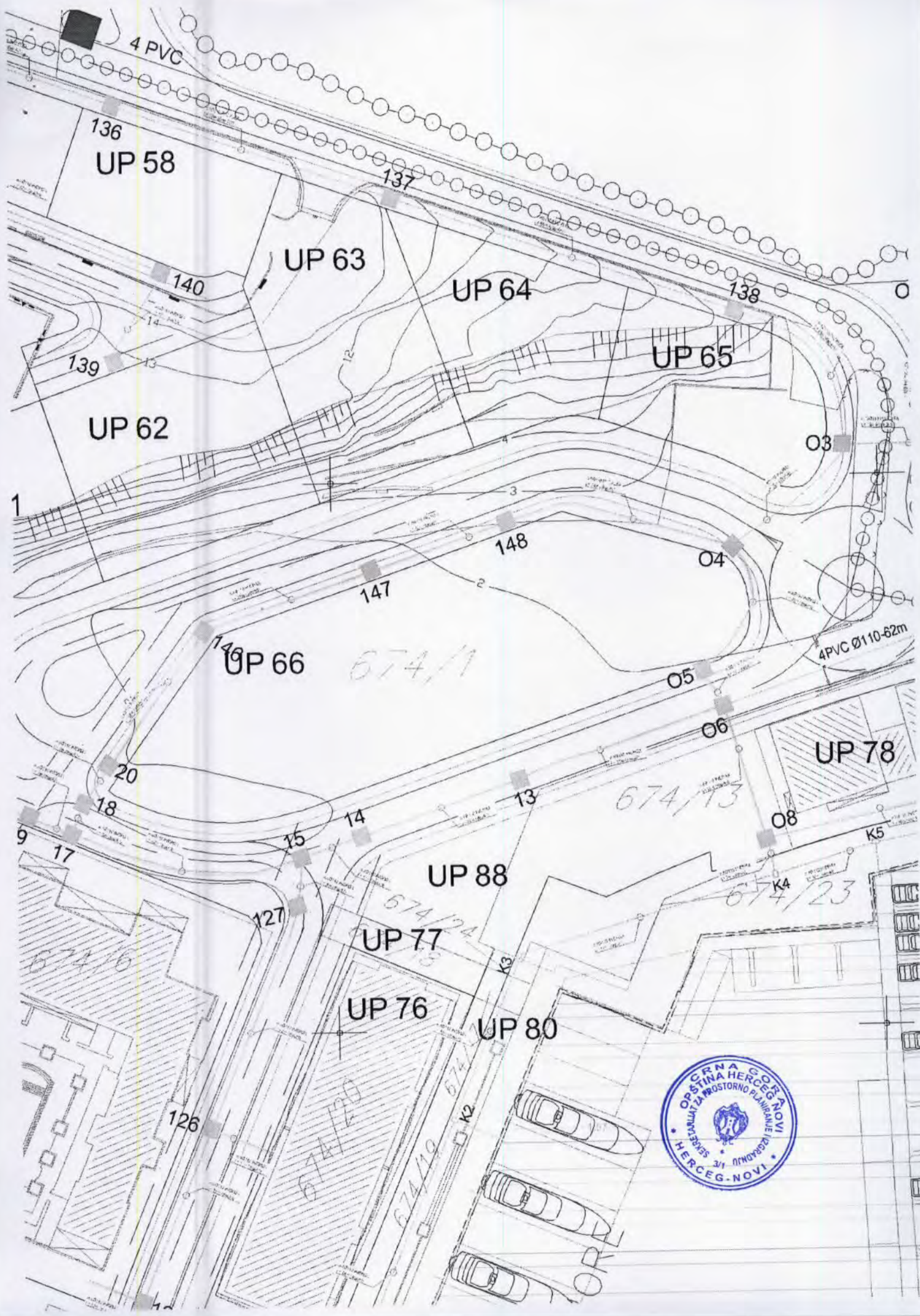
ELEKTRONSKA KOMUNIKACIJA

-  PLANIRANA KOMUNIKACIONA KABLOVSKA KANALIZACIJA
-  POSTOJEĆA KOMUNIKACIONA KABLOVSKA KANALIZACIJA

SAOBRAĆAJ

-  KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
-  OSOVINA
-  TROTOAR





izmjene i dopune
državne studije lokacije :

SEKTOR 5



obrađivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	
naručilac	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	odluka o izradi plana: Broj: 07 - 2026 Podgorica, 30. juna 2017. godine
naziv planskog dokumenta	Izmjene i dopune državne studije lokacije: SEKTOR 5	godina izrade plana : 2018.
faza planskog dokumenta	Predlog	Razmjera : 1:1000
naziv grafičkog prikaza	Plan hidrotehničke infrastrukture	broj grafičkog prikaza : 12.

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA ID DSL
- GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
OBALNA LINIJA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 47** BROJ URBANISTIČKE PARCELE

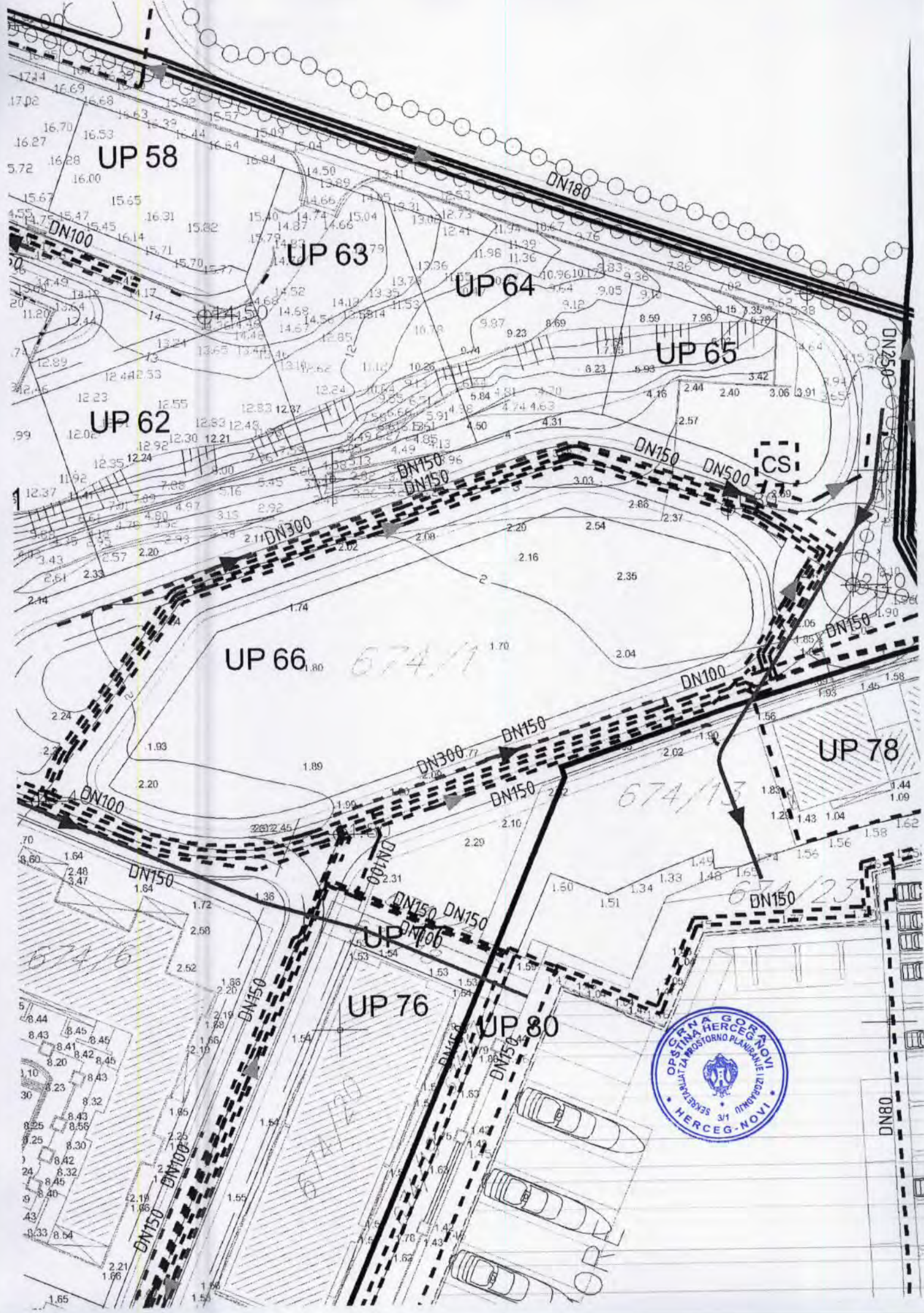
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- POSTOJEĆI VODOVOD
- - - - - PLANIRANI VODOVOD
- [R] PLANIRANI REZERVOAR
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- - - - - PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- ▶ SMJER ODVOĐENJA FEKALNE KANALIZACIJE
- [CS] PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA - CRPNA STANICA
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- - - - - PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- ▶ SMJER ODVOĐENJA ATMOSFERSKE KANALIZACIJE

SAOBRAĆAJ

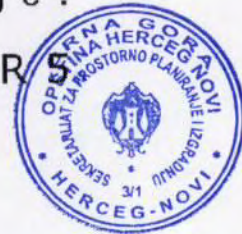
- KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
- - - - - OSOVINA
- TROTOAR





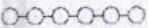
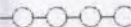


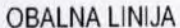
izmjene i dopune
državne studije lokacije:

SEKTOR 5






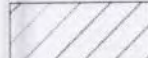


obrađivač plana	0:\planovna dokumentacija\STUDIJE\KATASTRO\GRAFIKA\POSTOJEĆI\Izjme\9539	
naručilac	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	odluka o izradi plana: Broj: 07 - 2026 Podgorica, 30. juna 2017. godine
naziv planskog dokumenta	Izmjene i dopune državne studije lokacije: SEKTOR 5	godina izrade plana: 2018.
faza planskog dokumenta	Predlog	Razmjera: 1:1000
naziv grafičkog prikaza	Plan pejzažnog uređenja	broj grafičkog prikaza: 14.


LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA ID DSL
-  GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 47** BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  OBALNA LINIJA


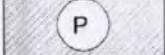
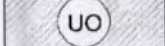
SAOBRAĆAJ

-  KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
-  OSOVINA
-  TROTOAR
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  TRASA ŠETALIŠTA - LUNGO MARE
-  KORIDOR SAOBRAĆAJNE I TEHNIČKE INFRASTRUKTURE






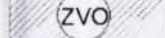
PEJZAŽNO UREĐENJE

-  Drvored

Objekti pejzažne arhitekture javne namjene - PUJ


-  Zelenilo uz saobraćajnice
-  Park
-  Uređenje obala

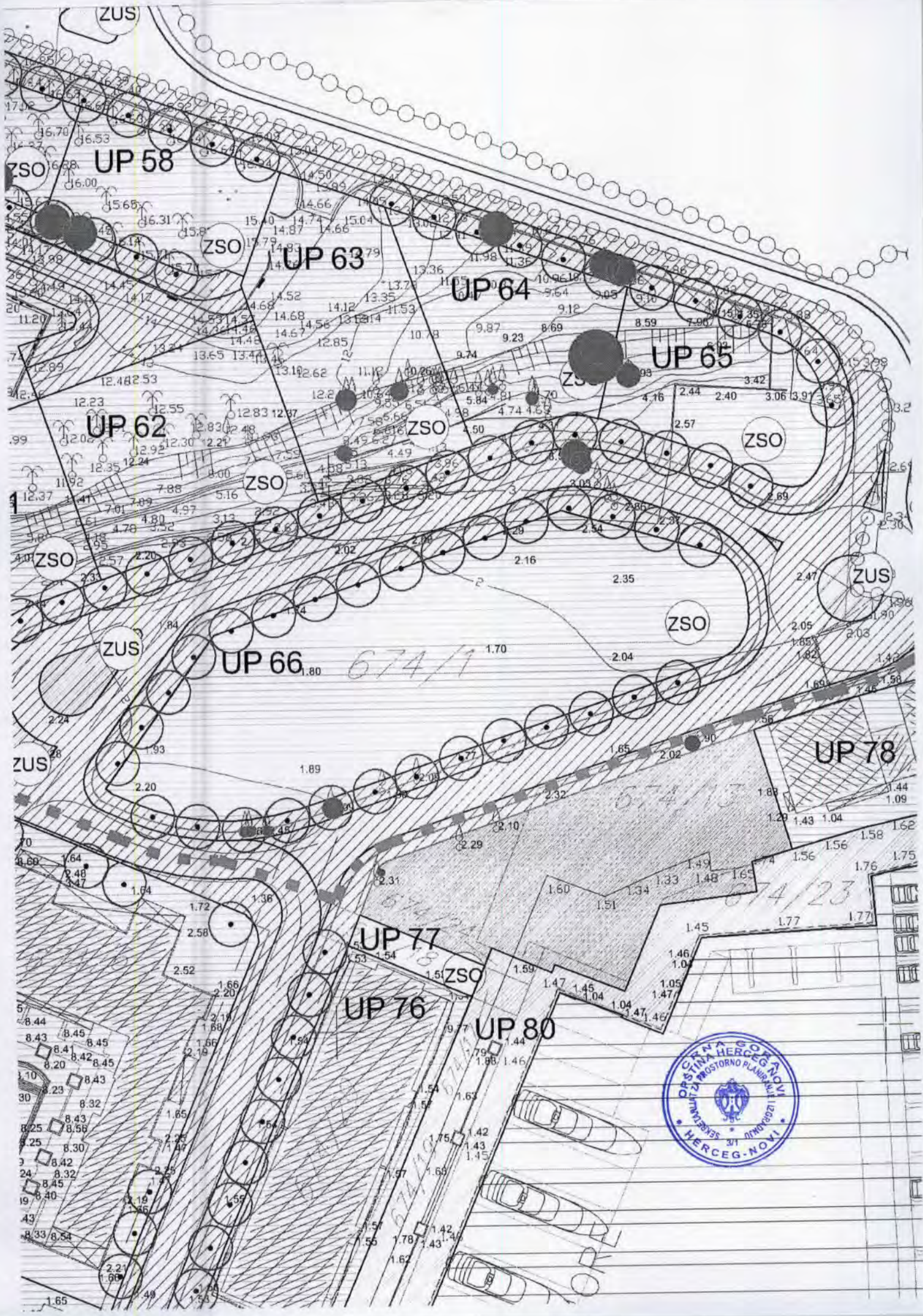
Objekti pejzažne arhitekture ograničenog korišćenja - PUO

-  Zelenilo individualnih stambenih objekata
-  Zelenilo stambenih objekata i blokova
-  Zelenilo turističkih objekata-Hotela
-  Zelenilo turističkih naselja
-  Zelenilo poslovnih objekata
-  Zelenilo vjerskih objekata



Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene - PUS

-  Zelenilo infrastrukture



Примљено: 27-06-2019				
Органи Јединица	Класификациона ознака	Редни број	Прилога	Приједност
		02-3-350-UP1-568		2019-11

Broj:05-2032/19
 Herceg Novi, 11.02.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
D.O.O. "AZMONT INVESTMENTS"
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3817/18 od 28.12.2018.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na **katastarskoj parceli broj 674/1 k.o. Kumbor**, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP1-568/2019 od 19.06.2019.god, konstatuje se:

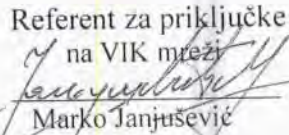
- ✧ Za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN min 50 mm na vanjsku vodovodnu infrastrukturu unutar kompleksa, a koja će biti spojena na gradsku vodovodnu PVC cijev DN 200;
- ✧ Na mjestu priključenja budućeg objekta predvidjeti priključno-vodomjerno okno u kojem će se montirati glavni vodomjer DN min 50 mm sa potrebnim fazonskim komadima kao i hvatač nečistoća;
- ✧ Obaveza Investitora je da obezbjedi dostupnost vodomjera za redovno očitavanje.
- ✧ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✧ Na lako dostupnim mjestima predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu, u kojim će se montirati vodomjeri za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✧ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na vanjsku kanalizacionu infrastrukturu unutar kompleksa, a koja će biti priključena na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju DN min 200 mm;

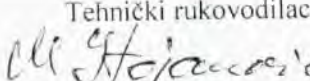
NAPOMENA:


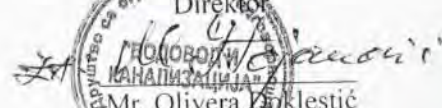
Održavanje vanjske vodovodne i kanalizacione mreže unutar kompleksa „Portonovi“ nije u nadležnosti D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi. Priključenje kompleksa „Portonovi“ na gradsku kanalizacionu mrežu uslovljeno je završetkom Projekta vodosnabdjevanja i odvođenja otpadnih voda za teritoriju cijele Opštine Herceg Novi. Tek nakon puštanja u rad gradskog kanalizacionog kolektora biće omogućeno priključenje kompleksa „Portonovi“.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
 na VIK mreži

 Marko Janjusević
 dipl.ing.grad.

Tehnički rukovodilac

 Mića Stojanović
 dipl.ing.grad.


 Direktor

 Mr. Olivera Đoklečić
 dipl.ing.grad.

ЦРНА ГОРА

УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ

Број: 641/2019

Датум: 03.07.2019.

ЦРНА ГОРА

УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ

Број: 641/2019

Датум: 03.07.2019.



Катастарска општина: КУМБОР

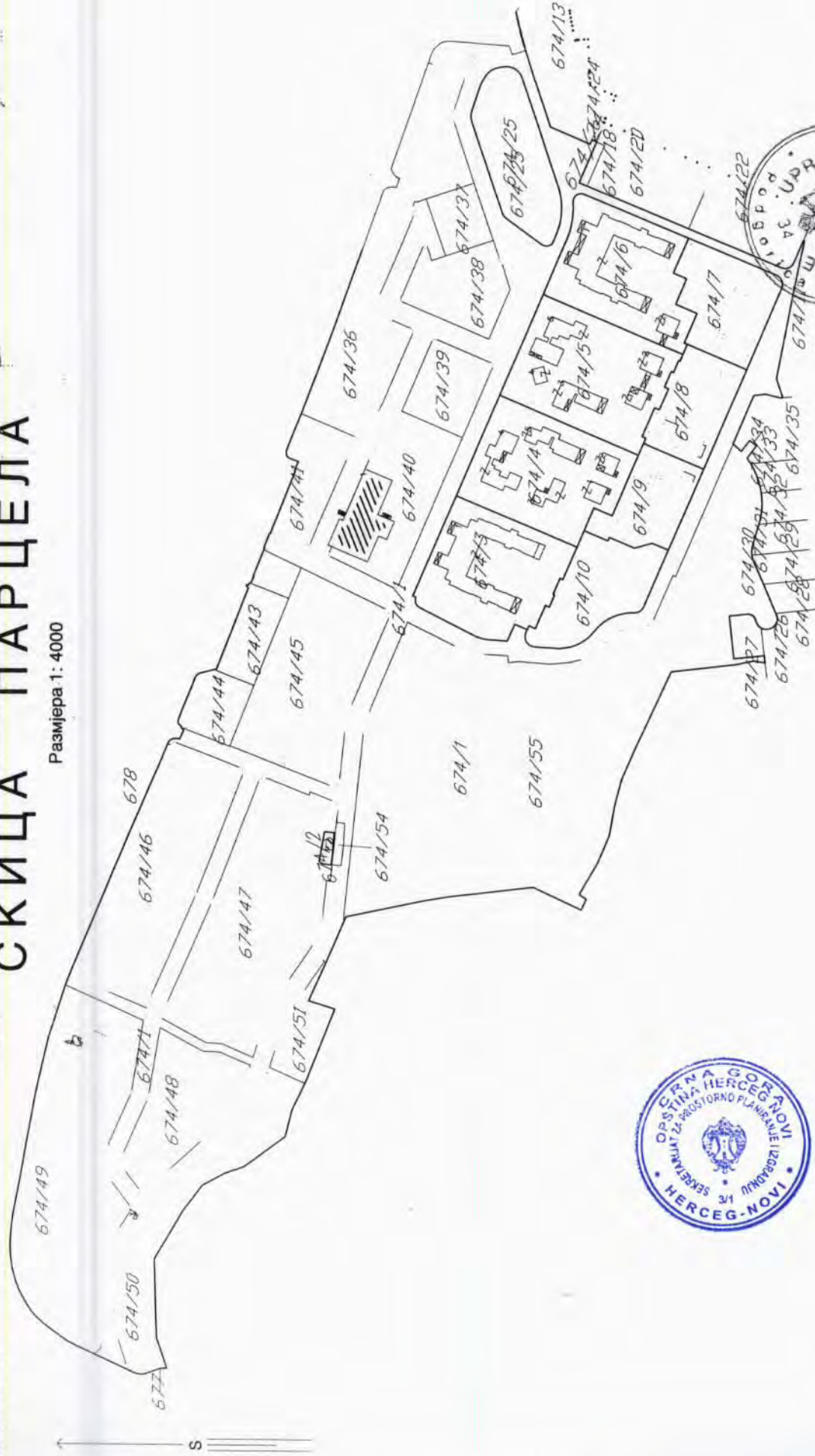
Број листа непокретности:

Број плана:

Парцела: 674/1

СКИЦА ПАРЦЕЛА

Размјера 1: 4000



Одјељак
Службено лице:

Обрадио:

[Handwritten signature]



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-11487/2019

Datum: 03.07.2019.

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 568/2019 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 111 - 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	Prihod
674	1		6 4 0	22/01/2019		Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA		162021	0.00
674	1	1	6 4 0	15/01/2015		Zgrade i objekti SSNO i DSZ VIŠE OSNOVA		1592	0.00
674	1	2	6 4 0	15/01/2015		Vodoprivredni objekti VIŠE OSNOVA		39	0.00
674	1	3	6 4 0	15/01/2015		Elektroenergetski objekti VIŠE OSNOVA		8	0.00
Ukupno								163660	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
000002200022	CRNA GORA -- Podgorica Podgorica	Svojina	1/1
000002010666	VLADA CRNE GORE J.TOMAŠEVIĆA 2 Podgorica	Raspologanje	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
674	1	Zgrade i objekti SSNO i DSZ VIŠE OSNOVA	0	P3 1592	/
674	1	Poslovni prostor bez utvrđene djelatnosti VIŠE OSNOVA	1	1P 253	Svojina CRNA GORA 000002200022 -- Podgorica Podgorica Raspologanje VLADA CRNE GORE 000002010666 1/1 J.TOMAŠEVIĆA 2 Podgorica
674	1	Poslovni prostor bez utvrđene djelatnosti VIŠE OSNOVA	2	P 474	Svojina CRNA GORA 000002200022 -- Podgorica Podgorica Raspologanje VLADA CRNE GORE 000002010666 1/1 J.TOMAŠEVIĆA 2 Podgorica
674	1	Poslovni prostor bez utvrđene djelatnosti VIŠE OSNOVA	3	P1 468	Svojina CRNA GORA 000002200022 -- Podgorica Podgorica Raspologanje VLADA CRNE GORE 000002010666 1/1 J.TOMAŠEVIĆA 2 Podgorica

Datum i vrijeme: 03.07.2019. 11:00:16

1 / 3

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	
674	1	1 Poslovni prostor bez utvrđene djelatnosti VIŠE OSNOVA 0	4	P2 470	Svojina 1/1 CRNA GORA 0000002200022	
	1				-- Podgorica Podgorica Raspologanje 1/1 VLADA CRNE GORE 0000002010666	
					J.TOMAŠEVIĆA 2 Podgorica	
674	1	1 Poslovni prostor bez utvrđene djelatnosti VIŠE OSNOVA 0	5	P3 469	Svojina 1/1 CRNA GORA 0000002200022	
	1				-- Podgorica Podgorica Raspologanje 1/1 VLADA CRNE GORE 0000002010666	
					J.TOMAŠEVIĆA 2 Podgorica	
674	1	2 Vodoprivredni objekti VIŠE OSNOVA	0	P 39	Svojina 1/1 CRNA GORA 0000002200022	
	2				-- Podgorica Podgorica Raspologanje 1/1 VLADA CRNE GORE 0000002010666	
					J.TOMAŠEVIĆA 2 Podgorica	
674	1	3 Trafo-stanice VIŠE OSNOVA	0	P 8	Svojina 1/1 CRNA GORA 0000002200022	
	3				-- Podgorica Podgorica Raspologanje 1/1 VLADA CRNE GORE 0000002010666	
					J.TOMAŠEVIĆA 2 Podgorica	

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
674	1			3	Neplodna zemljišta	21/01/2015 9:31	Spomenik kulture VRŠI SE UPIS ZABILJEŽBE STATUSA NEPOKRETNOG KULTURNOG DOBRA-USPOSTAVLJANJE PRETHODNE ZAŠTITE K.P.674/2 I DIJELA K.P.674/1- NEPLODNO ZEMLJIŠTE POV.204344m I TO U OBUHVATU 7 mOD SJEVERNE,ISTOCNE I JUŽNE GRANICE SA ROKOM TRAJANJA OD 12 MJESECI OD DANA DONOŠENJA RJEŠENJA.
674	1			4	Neplodna zemljišta	04/02/2019 12:1	Pravo zakupa VRŠI SE ZABILJEŽBA UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU A NA OSNOVU UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU KOJI JE OVJEREN U H NOVOM PRED NOTAROM MARIĆ TAM. DANA 08.02.2013 GOD.POD OVP 61/2013 I UGOVORA O USTUPANJU UGOVORA O ZAKUPU OVJEREN U PODGORICI PRED NOTAROM ČURIĆ DARKOM DANA 06.12.2012 GOD.POD OVP 619/2012 ZAKLJUČEN IZMEDJU VLADE CRNE GORE KAO ZAKUPODAVCA I AZMONT INVESTMENTS D.O.O. PODGORICA KAO ZAKUPCA.

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



Načelnik:

[Handwritten signature]

RAĐUSINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme: 03.07.2019. 11:00:16

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
674/1		109-2-954-4991/1-2018	10.12.2018 10:15	UPRAVA ZA IMOVINU	SPROVODJENJE PARCELACIJE PO URB. PLANU U K.O.KUMBOR K.P.674/1 I 674/11 K.O.KUMBOR



Datum i vrijeme: 03.07.2019. 11:00:16