



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA IZGRADNJU OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

Državna studija lokacije »Sektor 2« Ušće  
Sutorine- Igalo

*("Sl. list Crne Gore«- br. 01/19)*

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Tripković Rosa

OBRADIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE  
HERCEG NOVI

Herceg Novi, 20.09.2019. 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. 87/17), 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 Tripković Rose izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za građenje objekta, u zoni- MN- mješovita namjena, maksimalno dozvoljene spratnosti P, na lokaciji: urbanistička parcela UP 8, koja odgovara većim dijelovima katastarskih parcela broj 156 i 157/1 K.O. Topla u Herceg Novom u zahvatu Državne studije lokacije- Sektor 2- Ušće Sutorine- Igalo (»Sl. list CG«, br. 01/ 19).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Tripković Rosa, Obala Nikole Kovačevića 40, Igalo, Herceg Novi;
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 12.06.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-691/2019.

### POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 156 i 157/1 K.O. Topla, broj: 713/ 2019 od 11.07.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

Prepis lista nepokretnosti br. 2357 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-11359/2019 od 02.07.2019. godine, kojim se dokazuje da su Tripković Anica (1/3), Tripković Rosa (1/3) i Tripković Sandra (1/3) upisane kao vlasnici na kat. parcelama br. 156 (u naravi dvoriše) i 157/1 K.O. Topla, (u naravi dvorište 77m<sup>2</sup>, stambeno-poslovna zgrada1- 22m<sup>2</sup>, stambeno-poslovna zgrada 2-22m<sup>2</sup>), sve u ukupnoj površini od 348 m<sup>2</sup>; sa teretima i ograničenjima- morskog dobra;

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Državne studije lokacije- Sektor 2- Ušće Sutorine- Igalo (»Sl. list CG«, br. 01/ 19).
- Uvidom u grafički prilog DSL-a list broj 09: -Analiza postojećeg stanja-, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli postoje evidentirana 2 prizemna objekta br. 12 (22m<sup>2</sup>) i 13 (21m<sup>2</sup>). Planskim dokumentom je predviđeno uklanjanje postojećih objekata.
- **POSEBNA NAPOMENA: Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju odnosno građenje novog objekta na predmetnoj lokaciji su važeći i po njima se može postupati samo ukoliko vlasnik objekta podnese prijavu uklanjanja objekata koji**

su evidentirani u kopiji plana i listu nepokretnosti za predmetnu lokaciju, a koja je sastavni dio ovih urb.tehn.uslova. Prijava uklanjanja se vrši shodno članu 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG op.pr.« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19)

## PLANIRANO STANJE :

### • Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog DSL-a list broj 10: - Plan namjene površina-, utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni MN- mješovita namjena.
  - Na površinama MN planskim dokumentom su predviđeni objekti :
    - stambeni objekti
    - objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja;
    - trgovina, sport i rekreaciju, objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom;
    - ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- Površine mješovite namjene su površine koje su ovim planom date kao površine za različite sadržaje. Na površinama mješovite namjene planirana je izgradnja objekata komercijalnih djelatnosti, trgovina, usluga, ugostiteljstva, servisa, zatim manjim dijelom za stanovanje u turizmu i turističke usluge smještaja. Površine na kojima će se odvijati stanovanje i turizam, će se realizovati kroz rekonstrukciju postojećih stambenih jedinica u smještajne jedinice– stanovi u turističke jedinice (apartmani za izdavanje, kao nadopuna smještaju u zdravstvenom turizmu). Stambeni i turistički kapaciteti su organizovani kao jedna ili više smještajnih jedinica u pojedinim objektima. Stambeni objekti mogu u prizemljima imati djelatnosti, koje zadovoljavaju standarde zaštite životne sredine uz primjenu svih higijensko– zdravstvenih uslova. Mogu biti jednoporodični ili višeporodični objekti ili stambene jedinice.
- Objekti mješovite namjene koji se neposredno nalaze u zoni plavljenja, u prizemljima objekata se ne mogu koristiti za stanovanje i smještaj turista već treba organizovati djelatnosti koje za vrijeme poplava mogu trpeti minimalnu štetu, u smislu opreme i mobilijara. Potrebno je te prostore organizovati sa što mobilnijim enterijerom i lakim elementima i pregradama.
  - **Zona 2** obuhvata prostor dominantno stambene izgradnje uz šetalište ( potez ispod II faze Instituta Dr. Simo Milošević sve do hotela Palmon Bay), kao i prostor sa dominantno poslovnim i ugostiteljskim sadržajima (potez od hotela Palmon Bay do objekta „Galeb“, gdje počinje Njegoševa ulica- ispod nekadašnjeg Hotela Igalo gdje zahvat i završava);
  - **Objektima koji se nalaze u sklopu šetališta su ovim planom određene parcele sa max parametrima, zauzetosti i izgrađenosti.** Planom se daje mogućnost da konkursno rješenje može preispitati date parameter id a ukoliko se pokaže potreba budu smanjeni.
  - **Objekti mješovite namjene koji se nalaze u zoni 2 i u okviru su šetališta prvenstveno će se koristiti kao uslužni objekti u okviru kojih će se pružati usluge vezane za ugostiteljstvo, trgovinu, zanatstvo i dr.** Prema sadržaju mogu biti: - restoran (klasični i specijalizovani );- picerija;- konoba;- grupa caffe barovi (caffe bar, kafana, kafić, kafeterija, pivnica, disko klub, noćni klub, i slično);- catering objekti;- objekti brze hrane;- objekti jednostavnih usluga(poslastičarnica, i dr.). Ove površine će se detaljnije razraditi u okviru konkursnog rješenja za kompletno šetalište, pri čemu će se odrediti njihova detaljnija namjena.
  - **Urbanističke parcele ove namjene koje su u okviru šetališta i nalaze se u zoni 2 su ovim planom predviđene za konkursnu razradu, odnosno da se kroz izradu konkursnog rješenja šetališta i ovi objekti rješavaju shodno parametrima datim u planu, s tim što su to maksimalno dati parametri, ali mogu biti manji shodno konkursnom rješenju.**
  - **Novoplanirani objekti u okviru ove zone su predviđeni kao ugostiteljski i uslužni objekti i ne mogu biti stambeni.**

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

• **Pravila parcelacije:**

<b>UP 8</b>		
<i>obuhvataveće dijeloe katastarskih parcela broj 156 i 157/1 K.O. Topla.</i>		
<b>Koordinatna tačka</b>		
<b>61</b>	6542626.16	4701664.62
<b>62</b>	6542601.26	4701647.73
<b>63</b>	6542609.67	4701653.97
<b>189</b>	6542607.20	4701639.50
<b>190</b>	6542603.58	4701644.29
<b>254</b>	6542626.42	4701663.94
<b>255</b>	6542625.65	4701660.31
<b>256</b>	6542624.19	4701652.92
<b>257</b>	6542623.63	4701651.83
<b>258</b>	6542623.99	4701651.55
<b>259</b>	6542622.56	4701644.45
<b>260</b>	6542621.84	4701640.65
<b>261</b>	6542616.53	4701639.99
<b>262</b>	6542744.09	4701715.51
<b>Koordinatna tačka građevinskih linija</b>		
<b>471</b>	6542623.70	4701660.75
<b>472</b>	6542607.24	4701649.49
<b>473</b>	6542610.58	4701641.48
<b>474</b>	6542620.15	4701642.45

- Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP 8 koja odgovara većim dijelovima kp.br. 156 i 157/1 KO Topla.
- Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (»SI.list CG« br. 44/18), stav 1, tačka 2, propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.  
Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»SI. list CG«. br. 64/17, 44/18, 63/18, 011/19) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

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

- **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele.
- Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele.
- Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Planskim dokumentom građevinska linija se definiše kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima planom definisane namjene.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinske linije, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih izadnjih ivica urbanističke parcele.

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisno, dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički.

Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) ili vode je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).

**U grafičkom prilogu *Plan parcelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do manjih neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katastar.**

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na urbanističkim parcelama ove namjene može biti izgrađen jedan ili više objekata.

Građevinske linije date na grafičkom prilogu *Plan parcelacije regulacije i nivelacije* na parcelama sa zatečenim objektima aktiviraju se u slučajevima zamjene postojećih objekata novim ili prilikom dogradnje postojećeg objekta.

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

U slučaju dogradnje krova, sprata ili potkrovlja važe sledeća pravila:

- nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima
- rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbijediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat

Dozvoljava se spajanje parcela sa istom namjenom ali uz obavezno poštovanje planom propisanih urbanističkih parametara.

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

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

**Indeks izgrađenosti** je količnik bruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18, 011/19)).

**Indeks zauzetosti** je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18, 011/19)).

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

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

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

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

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

#### **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:**

- Uvidom u grafički prilog br. 18- Plan pejzažnog uređenja, utvrđeno je da se predmetna urbanistačka parcela nalazi u zoni ZPO- Zelenilo poslovnih objekata.  
**Predviđeno je da se u okviru ove zone ostvari zauzetost zelenim površinama od minimum 40%.** Prilikom projektovanja površina oko ugostiteljskog objekta koji se nalazi uz uređeno kupalište predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih vrsta u što većem procentu, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli , uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.  
Sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm. Zelene površine realizuju se na slobodnim, nezastrićim površinama bez podzemnih etaža.  
**Krovno zelenilo**, vertikalno zelenilo i zelenilo realizovano iznad podzemnih etaža čija dubina supstrata iznosi manje od 1.2 m ne ulazi u ukupni obračun zelenih površina. Kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije, predvidjeti osvetljenje zelene površine, kao i održavanje zelene površine. Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena. Planirano zelenilo u okviru projekata pejzažne arhitekture sastavni je dio Tehničke dokumentacije, i kao takvo mora biti prikazano u svim fazama izrade Tehničke dokumentacije.

Parterno uređenje treba da bude usklađeno stilski i materijalizacijom sa okolnim pejzažom (prirodni materijali- kamen, drvo, šljunak, pijesak i sl.), sa upotrebom autohtonih i alohtonih odomaćenih vrsta (Q. Ilex, O. Europaea, C. Sempervirens, P. Maritimum, P. Pinea, Punica granatum, Ficus carica, Laurus nobilis, Phlomis sp., Lavandula sp., Salvia sp...) karakterističnih za ovaj predio bez introdukcije formi koje nisu svojstvene ovom podneblju (palme, topijarne forme i sl.). Dio reprezentativnog parternog uređenja može biti i vodeni element (vodeno ogledalo i sl.).

#### **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 introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

#### **a/Autohtona vegetacija**

*Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, 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.*

#### **b/Alohtona vegetacija**

*Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucalyptus 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 itd.*

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

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 sprovoditi 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 posljednja tri dokumenta direktno odnose na teritoriju Opštine Herceg Novi.

U zoni kulturnog dobara koja posjeduju rješenje Uprave (kulturno-istorijsko područje, kulturno-istorijska cjelina, kulturno-istorijski objekat) i njegovoj zaštićenoj okolini dozvoljene su intervencije u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara koji podrazumjeva rekonstrukciju, restauraciju, anastilozu, sanaciju, konsolidaciju, adaptaciju na osnovu izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata. Eventualna nova gradnja u ovim zonama takođe mora biti zasnovana na konzervatorskim uslovima i odobrenim konzervatorskim projektima.

U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze neadekvatne gradnje i funkcije, predlaže se izrada plan konzervatorsko-korektivne sanacije prostora i objekata kada se za to steknu uslovi. Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnog kulturnog dobra, ova područja, prostore, komplekse i objekte neophodno je tretirati savjesno i odgovorno, shodno principima očuvanja baštine.

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).
- Za sve objekte preko 3.000m<sup>2</sup> (BRGP) razmotriti izradu studija vizuelnog uticaja. Na osnovu Odluke komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i HIA Boka Kotorska, preporuka je da se u planskim dokumentima prostor zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO), posmatra kao cjeloviti prostor, te da se i prostor u zoni morskog dobra, kroz planska dokumenta tretira i planira kao integralni dio područja Svjetske baštine i njegove zaštićene okoline, za šta je potrebno obezbijediti pravni okvir.
    - Očuvati iskonski pejzaž koji čini prirodni okvir Bokokotorskog zaliva sa nizom naseljenih mjesta duž obale.
    - Očuvati horizontalnu strukturu pejzaža: naselja duž obale zaliva, njihovu morfologiju i imaginarnu granice.
    - Očuvati vertikalnu strukturu pejzaža: očuvati siluetu i integritet zelenih padina ne prekidajući ih putnom infrastrukturom, ili drugim vidljivim strukturama.

#### **Preporuke za Istorijsko Igalo:**

- Dominantna osobenost graditeljske cjeline Istorijskog Igala su stambeni objekti i palacini sa pripadajućim avlijama zidani od kamena jednostavnih pravougaonih gabarita nastalih prvenstveno tokom uprave Mletačke Republike, sukcesivno razvijani, dograđivani i nadograđivani tokom uprave Austrougarske, oformljenih u nekoliko klastera neposrednj uz morskou obalu, dok se manji broj čije starije faze vode porijeklo iz perioda uprave Osmanske imperije nalazi na padinama pod Zirinama u blizini izvora pitke vode. Veliki broj istorijskih objekata je kamufliran naknadnim oblogama uslijed čega se na prvi pogled ne uočava njihovo svojstvo i istorijski karakter. Istorijski Igalo pripada Istorijskoj Toploj ali su ove dvije graditeljske cjeline danas fizički odvojene kompleksima savremene izgradnje.
  - Preporučuje se izrada Konzervatorske studije za graditeljsku cjelinu Istorijsko Igalo.
  - Preporučuje se izrada Konzervatorske studije za Solila (potencijalno Kulturnoistorijsko područje Solila Sv. Stefana - Srednjevjekovna Solana kralja Tvrtka).
  - Očuvati i prezenotovati istorijski urbanistički kontekst i izvorne arhitektonske karakteristike svake pojedinačne istorijske graditeljske cjeline i objekata koji ih čine unutar Istorijskog Igala (v. mapa kulturnih i potencijalnih kulturnih dobara);
  - Posebnu pažnju posvetiti pješačkom saobraćaju i reaktivaciji istorijskih trasa ulica, stepeništa I vidikovaca sa prezentacijom očuvane ili restaurirane izvorne materijalizacije, u cilju povećanja koherentnosti i homogenosti ove istorijske graditeljske cjeline, te povećanja komunikacione I upotrebne vrijednosti ambijenta i njegovog povezivanja sa matičnom Istorijском Toplom;
  - Prezentovati očuvan kameni most sa dva luka na početku Njegoševе ulice u neposrednoj blizini obale, preko koga danas prolazi savremeni asfaltni put.
- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa**
    - Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremanom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.
  - **Zaštita prirodnih vrijednosti:**
    - U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi ( „Sl.list CG”, -o.p - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.



- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

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

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

Obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti ilica sa invaliditetom ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14);

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

##### **PRAVILA ZA PRIVREMENE – SEZONSKE OBJEKTE U ZONI MD**

U zoni morskog dobra u cilju sezonske organizacije i uređenja kupališta kao i na djelovima obale u zaleđu, može se odobriti postavljanje sezonskih objekata, saglasno godišnjem Planu i program postavljanja privremenih objekata.

U cilju uređenja i unaprjeđenja korišćenja i zaštite morskog dobra, prilikom izrade Plana treba se pridržavati sljedećih opštih smjernica:

- Na ovim prostorima mogu se postavljati novi privremeni- sezonski objekti tipa: konzervator za sladoled, aparat za kokice, panoi za prodaju suvenira i slično, uz minimalno zauzimanje šetališnih prostora;
- U što većoj mjeri izvršiti tipizaciju i grupisanje privremenih sadržaja i objekata;
- U neposrednoj blizini stalnih objekata, određene namjene izbjegavati postavljanje objekata slične namjene, kroz privremene strukture;
- Na pješčanim prostorima plaža po pravilu ne treba postavljati privremene objekte. U slučajevima kada nema drugih raspoloživih prostora na plažnom dijelu i to na samom obodu plaže, mogu se postavljati samo objekti koji nakon svog uklanjanja ne ostavljaju trajne posljedice u prostoru.
- Objekti koji se planiraju, trebaju biti sezonskog karaktera i izrađivati ih od takvog materijala i na takav način da ih je moguće nakon isteka turističke sezone jednostavno ukloniti, a za objekte koji kao takvi ostaju i nakon završetka sezone „konzervirati“ na način koji ne narušava ambijent i ne ugrožava funkciju prostora.
- objekti po pravilu, i u zavisnosti od ambijenta, treba da budu laki tj. montažno-demontažne strukture, sa primjenom prirodnih materijala primjerenih karakteristikama prostora, uz zadovoljavanje funkcionalnih zahtjeva;
- Urbanističko-tehničkim uslovima za objekte koji se postavljaju saglasno ovom planu obavezno se utvrđuju horizontalni i vertikalni gabariti, vrsta materijala, namjena objekata i način priključenja na infrastrukturnu mrežu;
- Kod utvrđivanja urbanističkih uslova za privremene objekte posebno treba voditi računa o njihovom sanitarnom aspektu kao i o uslovima koje propisuju nadležna javna komunalna preduzeća (vodovod, kanalizacija, telekomunikacije i elektrodistribucija);
- Neophodno je utvrditi lokacije, uslove i urbanističko tehničke uslove za postavljanje rampi za ulazak u more za lica sa posebnim potrebama;
- Na pojedinim lokacijama uz ugostiteljski objekat može se odobriti postavljanje montažno demontažnih sanitarnih objekata u površinama srazmjerno veličini ugostiteljskog objekta i zakonskim propisima;
- Imajući u vidu da za pojedina zaštićena prirodna dobra u zoni morskog dobra nije izvršena revizija statusa, niti je izrađen Plan upravljanja planiranje objekata privremenog karaktera i organizacija kupališta u zaštićenim područjima prirode kao i njihovo korišćenje vrši se u skladu sa opštim uslovima za zaštitu zaštićenih prirodnih dobara vodeći računa o očuvanju biološke i predione raznovrsnosti.
- Zabranjeno je korišćenje zaštićenih prirodnih dobara na način koji prouzrokuje: oštećenje zemljišta i gubitak njegovih prirodnih odlika; oštećenje površinskih ili podzemnih geoloških, hidrogeoloških i geomorfoloških vrijednosti; osiromašenje prirodnog fonda flore i faune;

smanjenje biološke i predione raznovrsnosti; zagađenje ili ugrožavanje podzemnih i površinskih voda;

- Na samom zaštićenom prirodnom dobru se ne mogu postavljati objekti trajnog karaktera, izvoditi radovi betoniranja, eksploatacije pijeska, uklanjanja vegetacije, izmjene obalne linije i strukturnog remodeliranja pješčane plaže;
- Privremeni objekti koji se postavljaju na pješčanoj površini zaštićenog prirodnog dobra moraju zauzimati minimalne površine neophodne za obavljanje djelatnosti u tim objektima, uz obavezno uklanjanje u periodu van sezone;
- Građevinski objekti ili njihovi prateći elementi (tende, nadstrešnice, ograde i sl.) u neposrednoj okolini zaštićenog prirodnog dobra moraju obezbijediti otvaranje vizura ka zaštićenom prirodnom dobru;
- Na zaštićenom prirodnom dobru, koja nemaju izgrađeno šetalište u zaleđu, obezbijediti uređene javne pristupe plaži, napravljene od prirodnih materijala;
- Na zaštićenom prirodnom dobru mogu se postavljati samo javni privremeni toaleti koji ne zagađuju okruženje redovno se održavaju, osim ako postoji mogućnost njihovog priključka na javni kanalizacioni sistem.
- U odnosu na postojeće objekte i prisutne djelatnosti u okolini i u graničnoj zoni zaštićenog prirodnog dobra pri planiranju mikrolokacija i gabarita novih objekata mora se uzeti u obzir njihovo zbirno kumulativno dejstvo na zaštićeno prirodno dobro i prirodu uopšte;

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

- Nisu DSL-om definisani.

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

##### **PRAVILA ZA OTVORENE VODOTOKE I REGULISANE KANALE**

Otvorene povremene vodotoke treba regulisati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti. Posebno ih treba analizirati, sa svih aspekata, čije se vode sa ukupnog slivnog područja planskog prostora i šire direktno izlivaju na plaže-more.

Sve postojeće vodotoke u planskom zahvatu treba posebno obraditi tehničkom dokumentacijom gdje bi se ispoštovali svi hidrološki, hidraulički i statički parametri. S obzirom da potok kod pojave velikih kiša, svojim nanosom, ima uticaja na stvaranje pješčane plaže, neophodno je iznalaziti optimalna rješenja kod regulacije potoka posebno u dijelu kontakta sa plažom.

Duž uređenog korita ukoliko je moguće potrebno je predvidjeti pješačke, biciklističke staze, prostore za odmor i boravak turista na otvorenom. Oblikovanje i materijalizaciju uskladiti sa planiranim potpornim zidom šetališta.

Vodotok kod Crkve Svetog Preobraženja, u cjeloj dužini zahvata plana regulisati na način da se korito izbetonira i nad njim planira kolska saobraćajnica.

Korito vodotoka Šištet-Bare u cijeloj dužini izbetonirati i natkriti betonskom pločom, koja će biti sastavni dio novoplaniranog šetališta. Vodotok Tatar bašta regulisati na način koji će spriječiti dalja plavljenja okolnog područja.

#### **MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:**

- Objekti se na parcelama mogu graditi fazno ili na dijelu parcele shodno važećem zakonu.
- Za svaku urbanističku parcelu Investitor je u obavezi da uradi Idejno rješenje buduće izgradnje na parceli kojim će se definisati broj objekata, pristupi i međusobne komunikacije unutar parcele, način uređenja slobodnih površina, pejzažno uređenje i uređenje partera.
- Izgradnja na ovim parcelama se može vršiti fazno, ali se faze moraju utvrditi unaprijed, kroz izradu urbanističko-arhitektonskog rješenja, shodno važećem zakonu. Urbanistička parcela je osnovni prostorni element na kome se sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja, predmetnog prostora. Da bi se dobila cjelovita slika o stanju i mogućim intervencijama svake parcele, obavezno treba koristiti kako grafičke tako i analitičke podatke, uz korišćenje smjernica i uslova koje su propisane u Studiji.

- Faznost realizacije će se definisati u skladu sa realnim prioritetima, odnosno potrebama za izgradnju infrastrukture, koja bi preduprijedila i potpuno tehnički stvorila uslove za izgradnju planiranih objekata, vodeći računa naročito o ekonomskim pokazateljima koji pružaju podatke da se realizacijom predhodne faze stvaraju i ekonomski uslovi za realizaciju naredne planirane faze.
- Faznost se ogleda kroz realizaciju primarne mreže saobraćaja i ostale infrastrukture planskog prostora, (hidrotehničke, elektro i TK infrastrukture), kako bi se stvorili uslovi za realizaciju investicionih aktivnosti u zahvatu planskog dokumenta, a koje se odnose na:
  - realizaciju obalnog šetališta, koje je moguće realizovati po etapama prema obezbijeđenim finansijskim sredstvima, a u skladu s obaveznim idejnim rješenjem šetališta;
  - realizaciju objekata na pripadajućim dijelovima obalnog šetališta, a na osnovu idejnih rješenja detaljnog uz primjenu smjernica definisanih ovom Studijom lokacije;
  - realizaciju regulacije, izgradnje i uređenja korita rijeke Sutorine, kao i uređenje i regulacija ostalih otvorenih sezonskih potoka;
  - realizaciju sanacije postojeće gradnje i interpolaciju nove gradnje u zaleđu obale.
- Sanacija zone podrazumijeva:
  - komunalnu opremljenost parcele, obavezno osiguranje parking mjesta na parceli, eventualno javno parkiralište u kojem će zona osigurati dio svojih kapaciteta za parking mjesta. Nadalje, obavezno je svaku parcelu ozeleniti visokim zelenilom prema ulici stvarajući ulični drvored kao i zaštitnim zelenilom prema šetalištu formirajući obalnu fasadu. Ovi uslovi zahtijevaju i primjenu ekoloških tehnologija (dopunsku energiju – solarnu, realizaciju cistijerni radi poboljšanja snabdijevanja vodom, realizaciju zelenih površina koje sakupljaju i recikliraju vodu).
  - realizaciju sportsko rekreativnih i hotelsko- turističkih sadržaja u zaleđu. Prirodne plaže se zadržavaju, uz njih se osigurava šetalište, a uređenu plažu koja se nalazi uz ovaj kompleks i koja je ograničenog kapaciteta izuzetno je moguće u funkciji održavanja nasipati autohtonim materijalima. Za uređenje hotelskog kompleksa potrebno je izraditi detaljnu ekonomsku analizu i programsko rješenje.
  - Realizacija pristaništa i privezišta u funkciji naselja u zaleđu i hotelskih kapaciteta. Pristaništa će se realizovati ukoliko to istraživanje maritimnih uslova utvrdi kao ekonomski i ekološki moguće s obzirom na pozicije (otvoreno more). U dijelu infrastrukture na prostoru zahvata planskog dokumenta ovom fazom je planirana realizacija eventualne dopune svih sekundarnih infrastrukturnih instalacija.

Načelno, svaka etapa realizacije podrazumijeva:

- očuvanje koridora za realizaciju nove i rekonstrukciju postojeće saobraćajnice i pristupnih raskrsnica, parkirališta, šetnica i ostalih kolsko pješačkih staza;
- snimak vegetacije u naseljskoj strukturi, duž obale i plansko rješenje definisano smjernicama ove Studije;
- tačan snimak postojećih objekata naseljske strukture i njihov legalitet kao i komunalno opremanje zemljišta u zoni turizma uz obavezu osiguranja pristupa obali i pristaništu;
- snimak plaža, i program ili idejno rješenje za jednoobrazno uređenje urbanom opremom na uređenoj plaži i potrebnom opremom na prirodnoj plaži. Održavanje plaža vrijedne prirodne cjeline pretpostavlja izradu plana upravljanja u okviru održivog razvoja.

**Planska preporuka je raspisivanje konkursa za uređenje svih otvorenih javnih površina koje su definisane planom / obalno šetalište, plaže, park, otvoreni regulisani kanali, pješačke i biciklističke staze /.**

#### **USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:**

- **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:**

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

- U prilogu se daju trase DSL-om planiranih vodova;
- **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:**
  - Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost.
  - U prilogu se daju trase DSL-om planiranih vodova.
  - **Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114, Zakona o vodama ( „Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).**

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

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

Osnova za izradu saobraćajnog rješenja čine planovi višeg reda - PPPN za Obalno područje Crne Gore i Predlog PUP-a Herceg Novi. U Predlogu PUP-a Herceg Novi, ulica dr Svetozara Živojinovića tretirana je kao pristupna ulica a ulica Dubrovačka kao sabirna ulica, **dok je ulica Nikole Kovačevića planirana kao šetalište.**

Planirana širina kolovoza u ulici dr Svetozara Živojinovića iznosi 5.5m dok u ulici Nikole Kovačevića iznosi 5m. Ostale saobraćajnice predstavljaju sekundarnu mrežu, služe za pristup urbanističkim parcelama i saobraćajno povezuju ulicu dr Svetozara Živojinovića sa ulicom koja je planirana kao produžetak šetališta do rijeke Sutorine. Sve saobraćajne površine predstavljaju većim dijelom izgradnju potpuno novih saobraćajnica a manjim dijelom značajnu rekonstrukciju postojećih površina. Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica i dati sunjihovi poprečni presjeci. Date su i karakteristične kote koje su orjentacione a konačne će biti definisane projektnom dokumentacijom.

Pješačke površine unutar zone se planiraju u vidu trotoara uz javne saobraćajnice.

Nije planiran javni gradski prevoz duž saobraćajnica unutar zahvata plana.

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

**Potrebe za parkiranjem** za individualno stanovanje treba rešavati u okviru parcele, saglasno normativima iz Pravilnika o načinu izrade i sadržini planske dokumentacije. Pri računanju potrebnog broja parking mjesta, potrebno je ispoštovati sledeće parametre, u skladu sa Predlogom PUP-a Herceg Novi:

- Za postojeće stanovanje min 1 PM po stambenoj jedinici, a za planirano stanovanje min
- 1.3 PM po stambenoj jedinici
- Za namjenu poslovanje potrebno je min 1 PM na 60m<sup>2</sup> BRGP
- Za kafiće i restorane min 1 PM na 8 stolica.

Zastor svih ulica je od asfalt betona a planiranih parking mjesta od betona, raster elemenata beton – trava, behaton elemenata ili od asfalta. Pješačke staze uz kolovoz treba da su od betona ili od prefabrikovanih betonskih elemenata.

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

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

Odvodnjavanje saobraćajnica rešavati atmosferskom kanalizacijom.

- Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja. Maksimalna zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 60%.
- Parkiranje vozila zaposlenih, gostiju i posjetilaca predvidjeti na urbanističkoj parceli na otvorenom parking prostoru ili u garaži u objektu.

• **Ostali infrastrukturni uslovi:**

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

U prilogu se daju trase DSL-om planiranih vodova.

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

• **Prirodni uslovi:**

Uvidom u grafički prilog Prostorno-urbanističkog plana- list br. 05f- Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predetna parcela nalazi u kategoriji II- Tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja.

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane dlinovite naslage				
Nagib terena	10°-20° za vezane stijene, 0°-10° za poluvezane stijene				
Dubina do vode	1,5m-4,0m i više od 4m				
Stabilnost terena	<b>Stabilan i uslovno stabilan</b>				
Nosivost terena	12- 20 N/ cm <sup>2</sup> i 20N/ cm <sup>2</sup>				
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.24
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C			
	min. srednja mjesečna	8°-9° C			
	max. srednja mjesečna	24°-25° C			
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm			
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta godišnja karakteristika	Nije definisana DUP-om. Pretpostavka: tišina 41%, E- SE- NW			

- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja

geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

- Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat geoloških istraživanja, (ukoliko je to propisano članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG“, br. 28/11))

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

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

- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
- **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački **Prirodni uslovi**, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegniju diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- **Konstruktivni sitem:** Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

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

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

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

U poglavlju *Analitički podaci* su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora. Ukoliko podrumске etaže objekta, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U BRGP ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori) koji se obračunavaju u BRGP. Prilikom obračuna BRGP-a koristiti *Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta*.

**Urbanističke parcele ove namjene koje su u okviru šetališta i nalaze se u zoni 2 su ovim planom predviđene za konkursnu razradu, odnosno da se kroz izradu konkursnog rješenja šetališta i ovi objekti rješavaju shodno parametrima datim u planu, s tim što su to maksimalno dati parametri, ali mogu biti manji shodno konkursnom rješenju.**

Novoplanirani objekti u okviru ove zone su predviđeni kao ugostiteljski i uslužni objekti i ne mogu biti stambeni.

- **Oznaka urbanističke parcele:**  
UP 8 (odgovara većim dijelovima kp.br. 156 i157/1 KO Topla)
- **Površina urbanističke parcele:**  
341.95 m<sup>2</sup>
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**  
0.30  
za predmetnu urbanističku parcelu UP 8 iznosi 100 m<sup>2</sup>
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**  
0.30  
za predmetnu urbanističku parcelu UP 8 iznosi 100 m<sup>2</sup>
- **Maksimalna spratnost objekta:**  
P (5m)
- **Maksimalna visinska kota objekta:**  
Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža koja je definisana u *analitičkim podacima* za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Osim maksimalnog broja nadzemnih etaža planom je definisana i maksimalno dozvoljena visina objekta. Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog inivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova.
  - Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:
    - za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
    - za stambene etaže do 3.5 m;
    - za poslovne etaže do 4.5 m;
    - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina ukoliko to i ziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa uz obavezu da se poštuje planom definisana maksimalna dozvoljena visina objekta.
- **Broj zaposlenih**  
2
- **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**  
Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe gostiju iz zaposlenih) obezbijedi u okviru predmetne urbanističke parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta.  
Pri računanju potrebnog broja parking mjesta, potrebno je ispoštovati sledeće parametre, u skladu sa Predlogom PUP-a Herceg Novi:
  - Za postojeće stanovanje min 1 PM po stambenoj jedinici, a za planirano stanovanje min 1.3 PM po stambenoj jedinici
  - Za namjenu poslovanje potrebno je min 1 PM na 60m<sup>2</sup> BRGP
  - Za kafiće i restorane min 1 PM na 8 stolica.
- **Planirana intervencija na urbanističkoj parceli:**  
NOVI OBJEKAT- Postojeći objekti 12 i 13 se ruše.

- **Definicija pojmova**

- **Nadzemne etaže mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemna je podrum.** Ne postoje ograničenja u broju podzemnih etaža, ako to uslovi terena dozvoljavaju. Podrum ne ulazi u obračun maksimalne spratnosti i ukupne maksimalne visine objekta.
- **Podrum (Po)** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Objekat može imati više podrumskih etaža ukoliko uslovi terena dozvoljavaju.
- **Suteran** je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom.  
Nije dozvoljena prenamjena garaža u suteranu u druge namjene.
- **Prizemlje (P)** je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterana ili podruma.
- **Sprat je (1 do N)** svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.
- **Potkrovlje (Pk)** može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.
- **Nivelacija** se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

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

- **Arhitektonsko oblikovanje**

Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju. Likovno i oblikovno rješenje izgrađenih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog turističkog mjesta. Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima.

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

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

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

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

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

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

Zid obložiti prirodnim, autohtonim kamenom.

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

- **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**



- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
- Poboľšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.
- Radi racionalnog korišćenja neobnovljivih, kao i obnovljivih prirodnih resursa, potrebno je početi koristiti obnovljive izvore energije, rećkirati vodu i kruti otpad, graditi objekte dobre termičke izolacije. Poboľšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Plana.

**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:**

– **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvodi iz DSL-a »Sektor 2« Ušće Sutorine- Igalo ("Sl. list Crne Gore "- br. 01/19), i to:

- list broj 09: -Analiza postojećeg stanja-
- list broj 11: -Plan namjene površina-
- list broj 12: -Plan parcelacije-
- list broj 13: -Plan regulacije i nivelacije-

- list broj 14: -Plan saobraćajne infrastrukture-
- list broj 15: -Plan elektroenergetske infrastrukture-
- list broj 16b: -Plan hidrotehničke infrastrukture-
- list broj 17: -Plan elektronskih komunikacija-
- list broj 18: -Plan pejzažnog uređenja-

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

**Konzervatorski uslovi** za izradu projektne dokumentacije izdati od Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/I-05-439/2019-3 od 2. septembra 2019. godine, primljeni 06.09.2019.godine.

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-2058/19 od 27.08.2019. godine.

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

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 156 i 157/1 K.O. Topla, broj: 713/ 2019 od 11.07.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

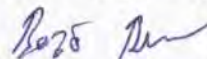
Prepis lista nepokretnosti br. 2357 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-11359/2019 od 02.07.2019. godine, kojim se dokazuje da su Tripković Anica (1/3), Tripković Rosa (1/3) i Tripković Sandra (1/3) upisane kao vlasnici na kat. parcelama br. 156 (u naravi dvoriše) i 157/1 K.O. Topla, (u naravi dvorište 77m<sup>2</sup>, stambeno-poslovna zgrada1- 22m<sup>2</sup>, stambeno-poslovna zgrada 2-22m<sup>2</sup>), sve u ukupnoj površini od 348 m<sup>2</sup>; sa teretima i ograničenjima- morskog dobra;

**Samostalna savjetnica III**



Arh. Davidović Marijana dipl.ing.

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



Bećir Božo spec.sci.građ.

**SEKRETARKA:**

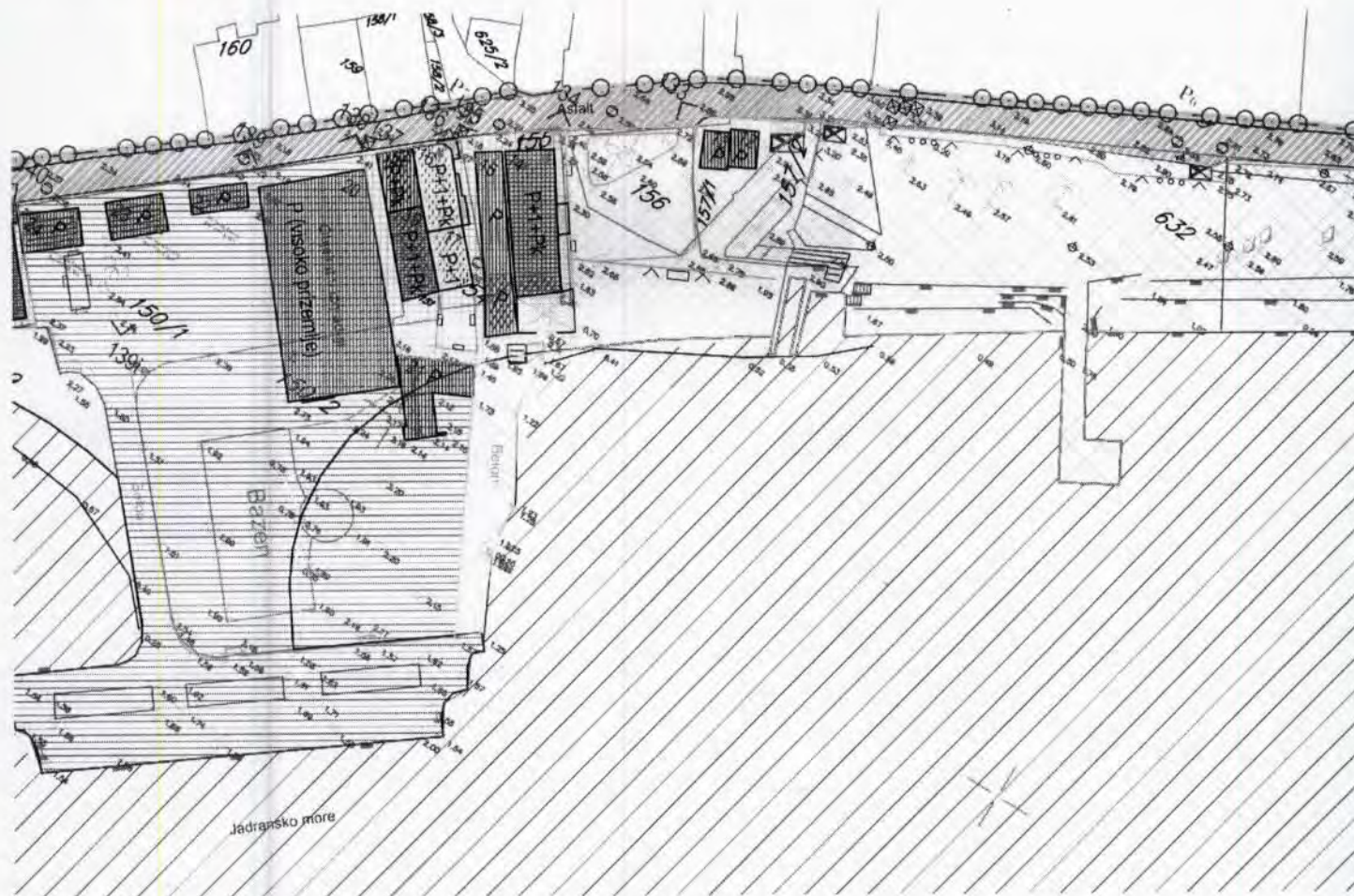


Arh. Marina Sekulić spec.sci.



**Dostaviti:**

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

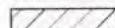


- k.p. br. 156, 157/1 KO. Topla  
 - UP 8

POSTOJEĆE KORIŠĆENJE OBJEKATA

-  TURISTIČKI OBJEKTI / sobe, apartmani za izdavanje
-  TURISTIČKI OBJEKTI / restorani u prizemlju, apartmani za izdavanje (na spratu/ovima)
-  TURISTIČKI OBJEKTI / restorani
-  USLUŽNI OBJEKTI / dio turističkog objekta - hotela, apartmana, ili samostalan
-  INDIVIDUALNO STANOVANJE
-  TRGOVINA U PRIZEMLJU
-  TRGOVINA
-  INDUSTRIJSKI OBJEKAT
-  OBJEKAT U IZGRADNJI

POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA

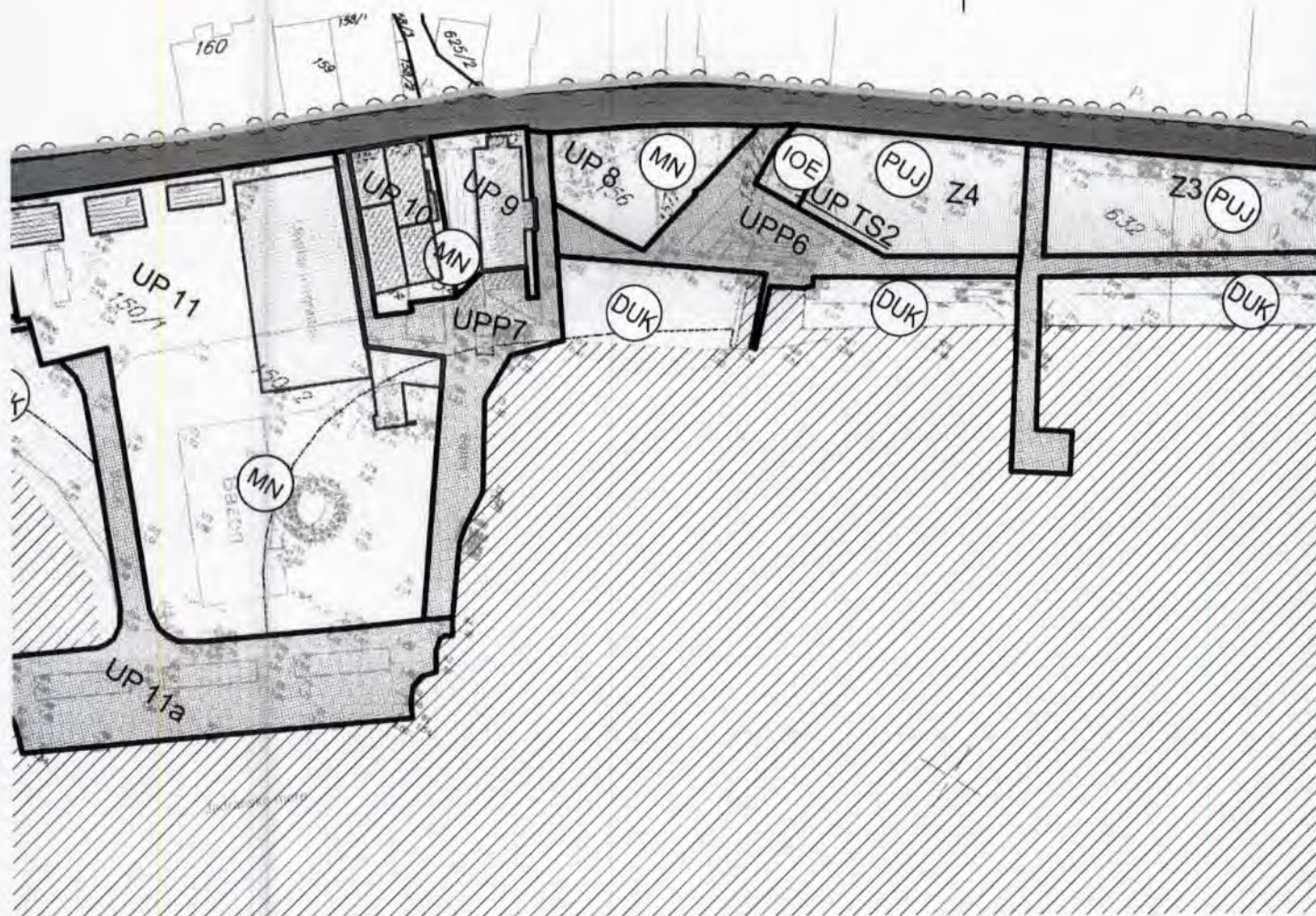
-  TURIZAM
-  CENTRALNE DJELATNOSTI
-  POVRŠINE ZA STANOVANJE
-  DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
-  POVRŠINE ZA INDUSTRIJU
-  SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
-  ZELENILO
-  OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
-  RIJEKA SUTORINA
-  MORSKA POVRŠINA

Herceg Novi, 26.07.2019.

Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl. ing.





- k.p. br. 156, 157/1 KO. Topla  
 - UP 8

**NAMJENA POVRŠINA**

	TURISTIČKI OBJEKAT - HOTEL
	POVRŠINE ZA PRUŽANJE ISHRANE I PIĆA
	MJEŠOVITA NAMJENA
	SPORT I REKREACIJA
	ZELENILO JAVNE NAMJENE
	KOPNENE VODNE POVRŠINE
	DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA - PLAŽE
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
	POVRŠINE MORA

Herceg Novi, 26.07.2019.

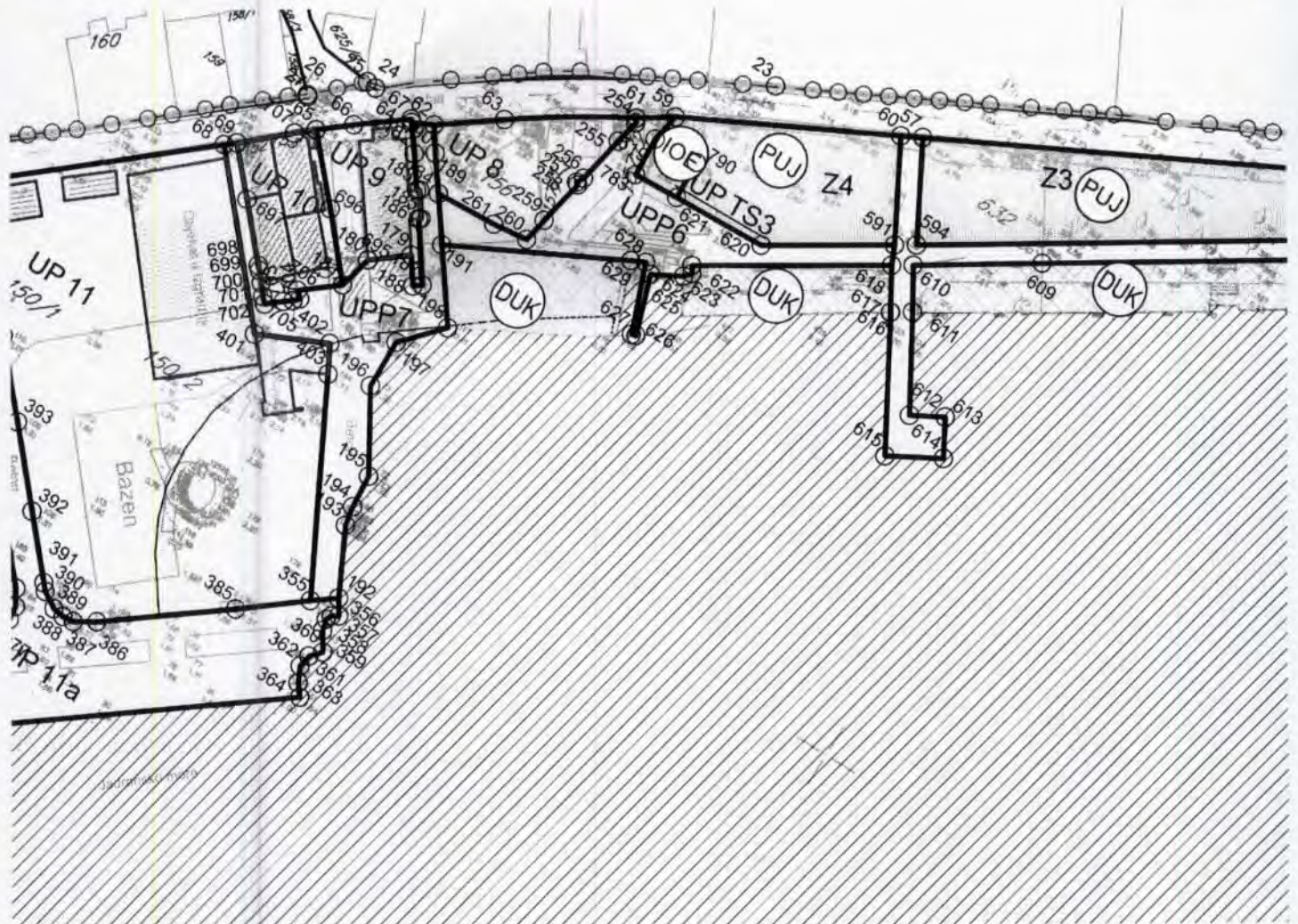
Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



**SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

	KOLSKE SABRAČAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	JAVNI PARKING
	PRISTANIŠTA



- k.p. br. 156, 157/1 KO. Topla  
 - UP 8

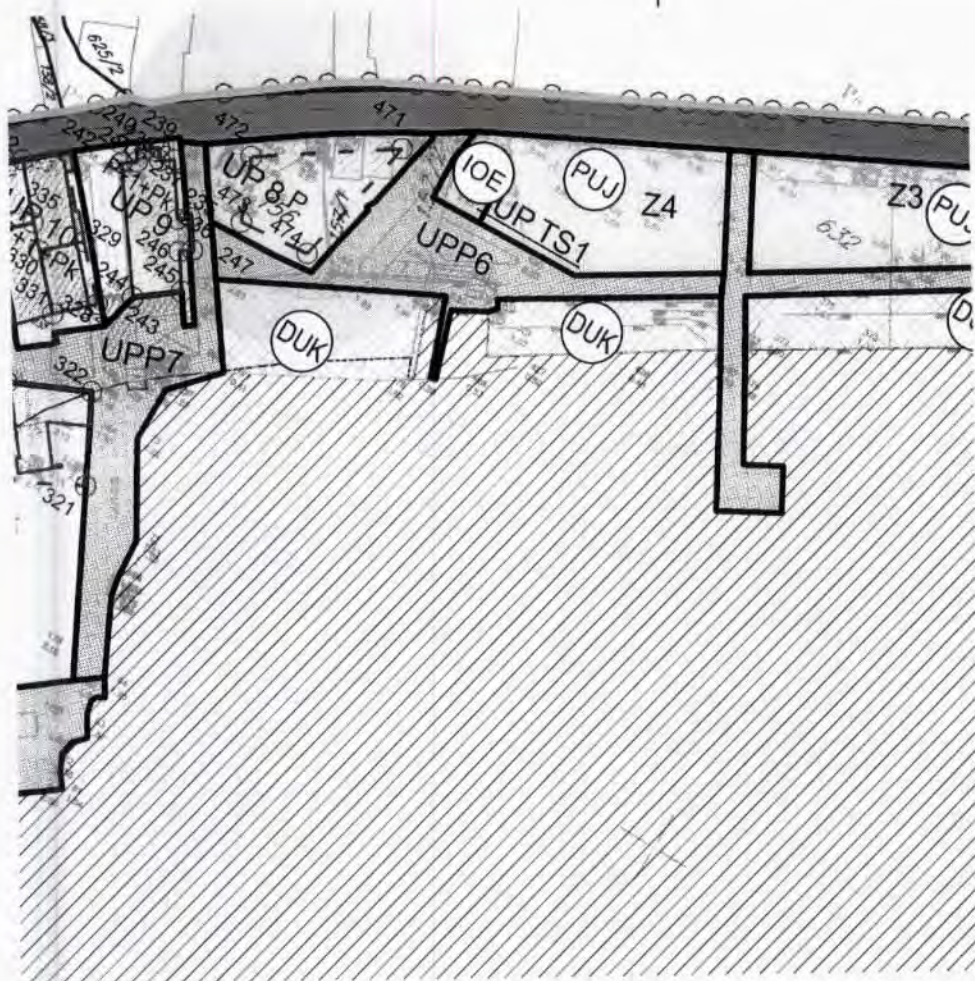
- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PPPN MD
- 646* GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 8 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- UPP 1 OZNAKA PJEŠAČKE POVRŠINE
- Z1 OZNAKA ZELENIH POVRŠINA
- 416○ TAČKE GRANICE URBANISTIČKE PARCELE

Herceg Novi, 26.07.2019.

Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dip. ing.





- k.p. br. 156, 157/1 KO. Topla  
 - UP 8

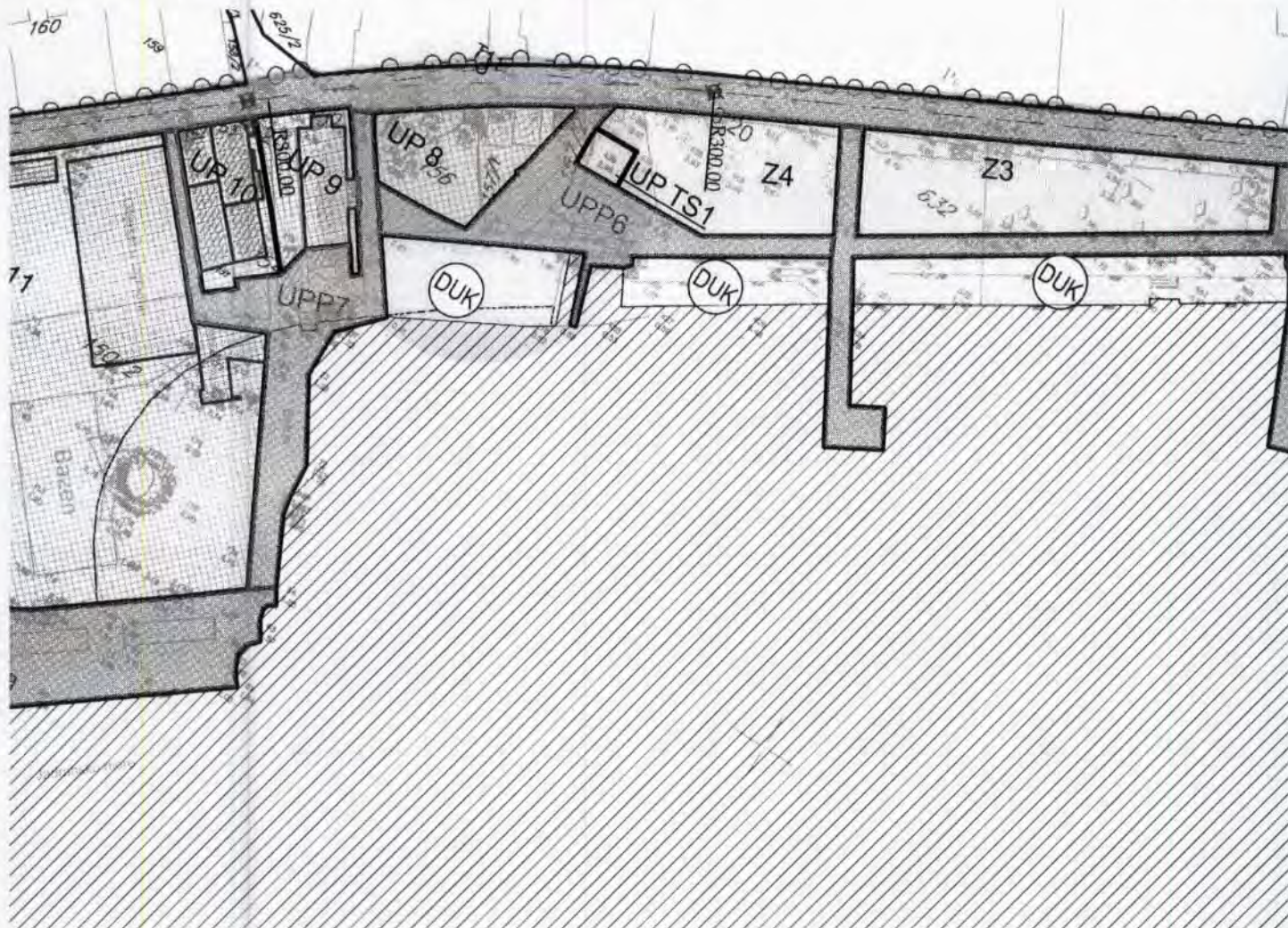
- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PPPN MD
- 646 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 8 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- UPP 1 OZNAKA PJEŠAČKE POVRŠINE
- Z1 OZNAKA ZELENIH POVRŠINA
- - - GRADEVINSKA LINIJA - GL1
- 351 ○ KOORDINATE - GL1
- P+2 MAKSIMALNO DOZVOLJENA SPRATNOST

Herceg Novi, 26.07.2019.

Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.





- k.p. br. 156, 157/1 KO. Topla  
 - UP 8

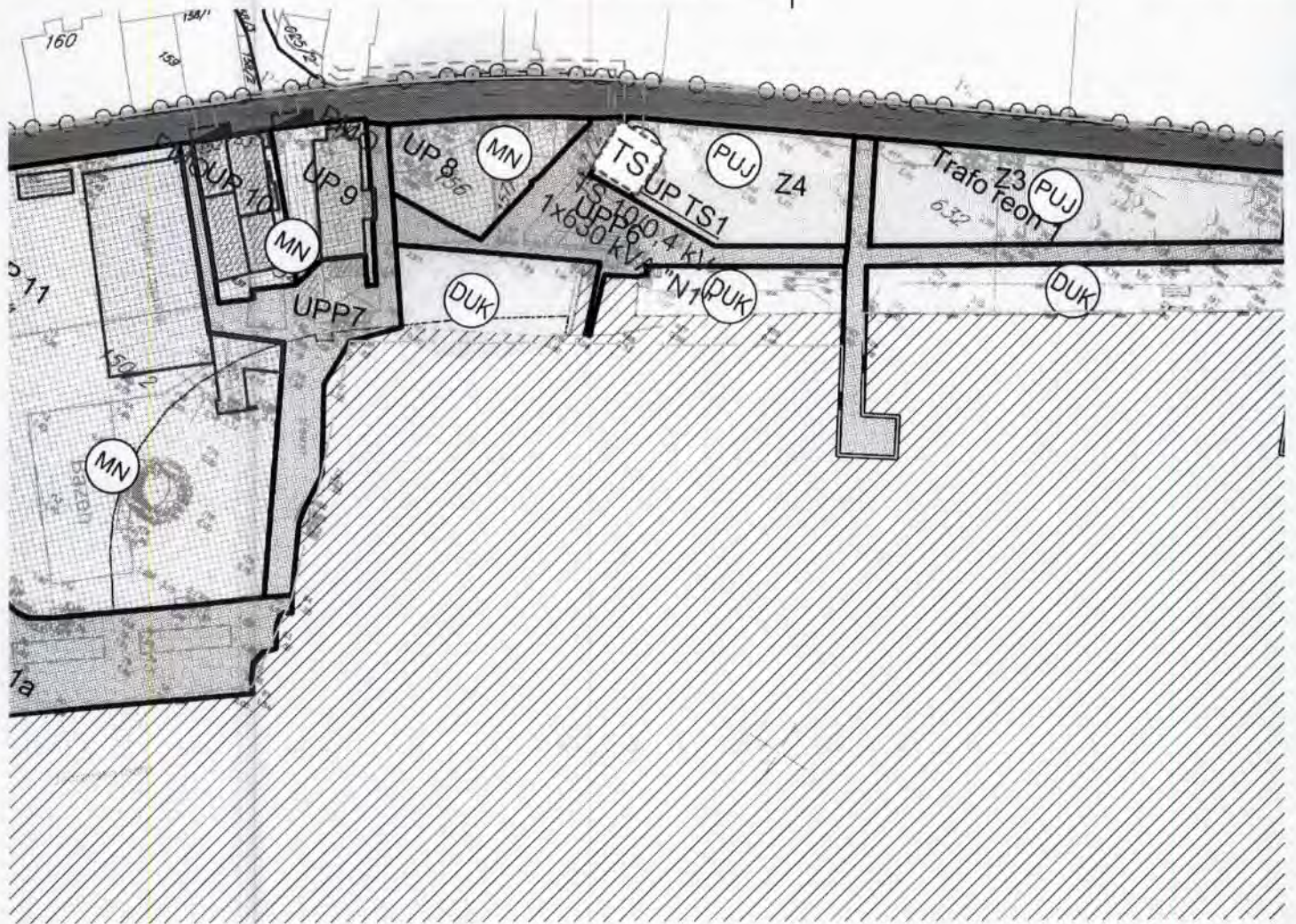
Herceg Novi, 26.07.2019.

Samostalna savjetnica III

*Marijana Davidović*

Arh. Davidović Marijana dipl. ing.





- k.p. br. 156, 157/1 KO. Topla  
- UP 8

**ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA**

- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV
- - - PLANIRANI ELEKTROVOD 35 KV
- · - · PLANIRANI ELEKTROVOD 10 KV
- · - · - · PLANIRANI ELEKTROVOD 0,4 KV
- [TS] PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4KV
- ◆ KABLOVSKA SPOJNICA 10 KV
- ▬ NISKONAPONSKI RAZVODNI ORMAR
- ▬ TRAFO REON

**SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

- ▬▬▬ KOLSKE SABRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- ▬ KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
- JAVNI PARKING
- ⚓ PRISTANIŠTA

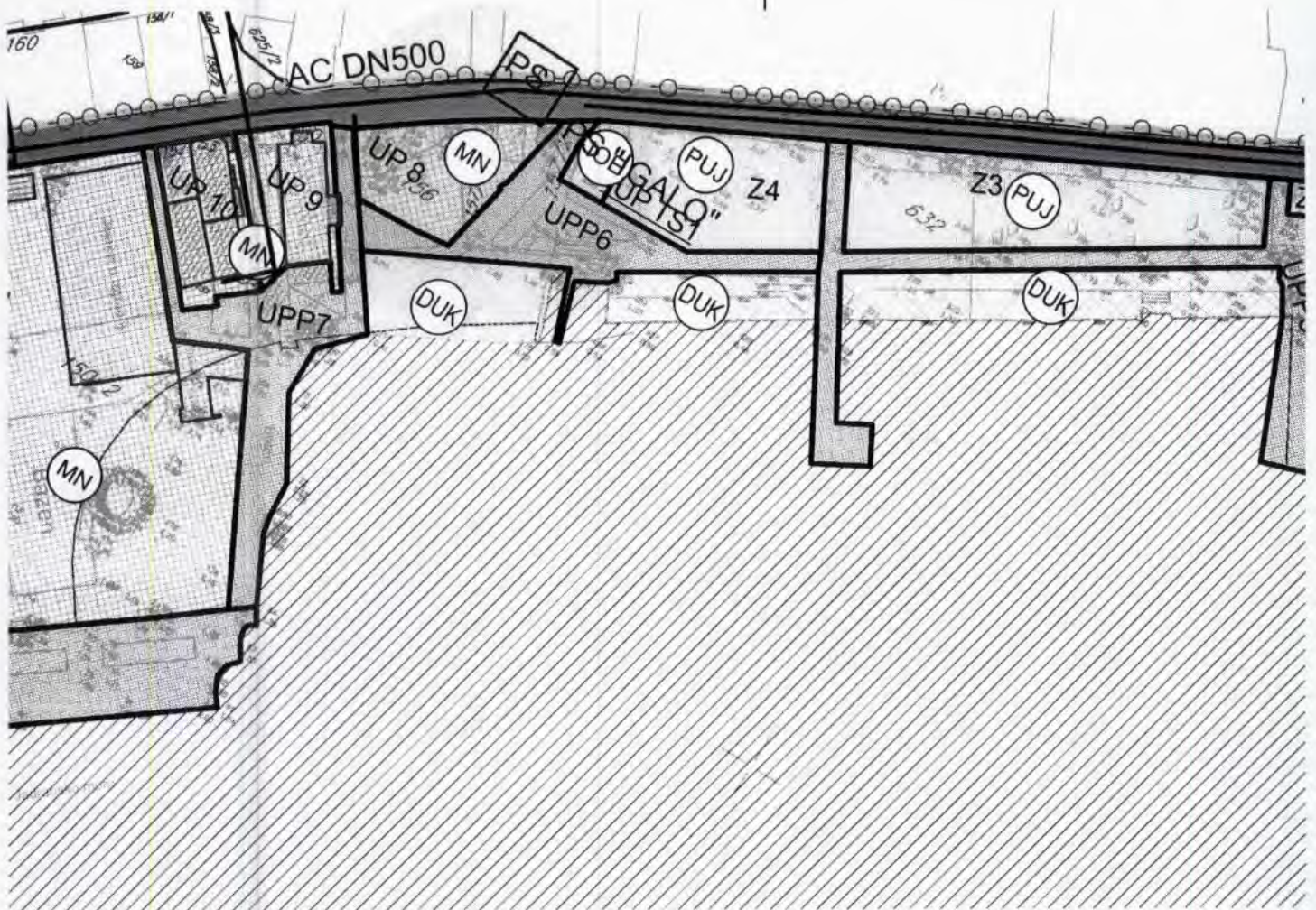
Herceg Novi, 26.07.2019.

Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.












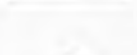



- k.p. br. 156, 157/1 KO. Topla  
 - UP 8

**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

-  VODOVOD VIŠEG REDA
-  VODOVOD
-  FEKALNA KANALIZACIJA
-  PUMPNA STANICA

**SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

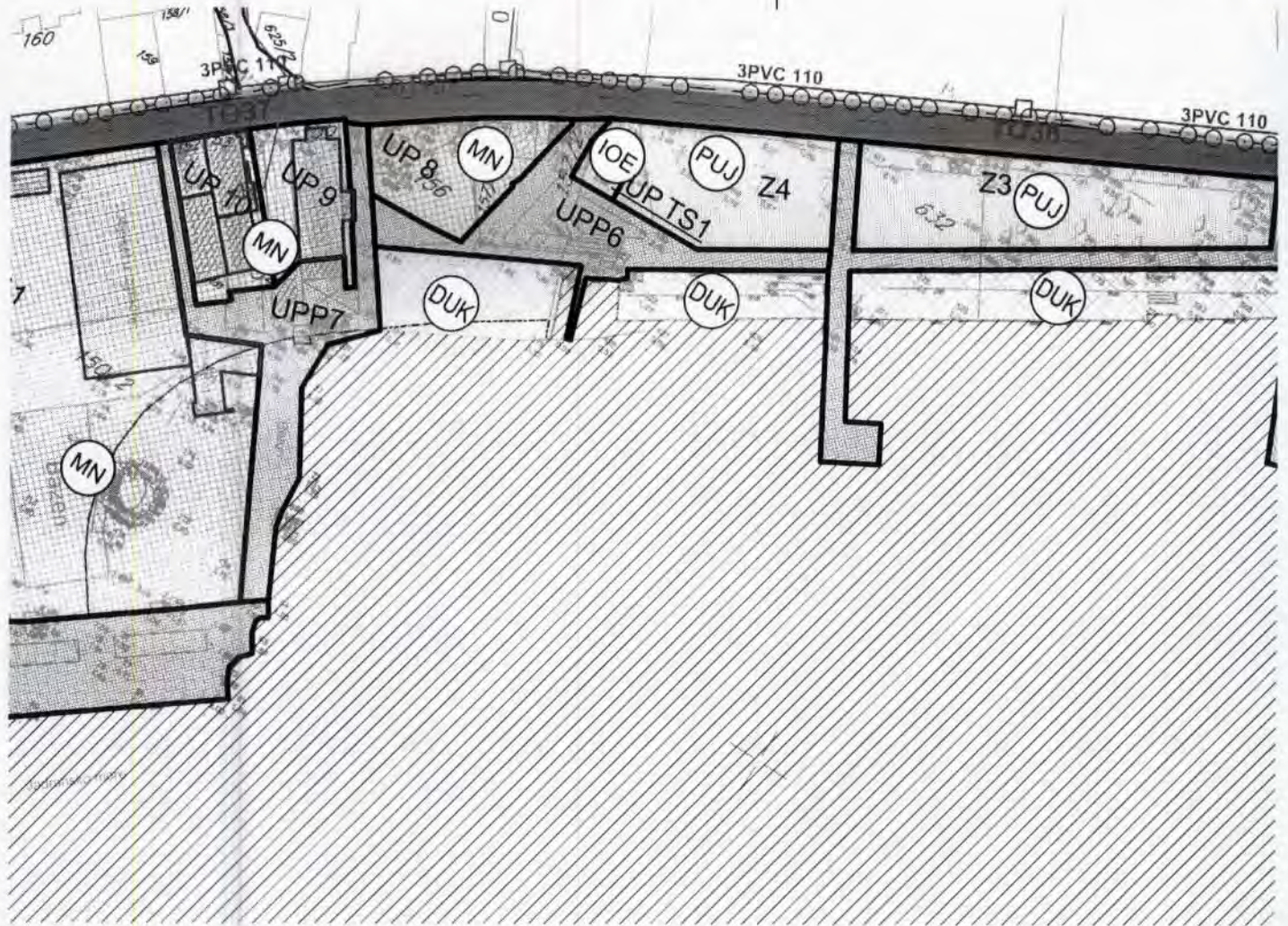
-  KOLSKE SABRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
-  JAVNI PARKING
-  PRISTANIŠTA

Herceg Novi, 26.07.2019.

Samostalna savjetnica III-



Arh. Davidović Marijana dipl. ing.










- k.p. br. 156, 157/1 KO. Topla  
 - UP 8

**ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE**

-  PLANIRANA KOMUNIKACIONA KABLOVSKA KANALIZACIJA
-  POSTOJEĆA KOMUNIKACIONA KABLOVSKA KANALIZACIJA

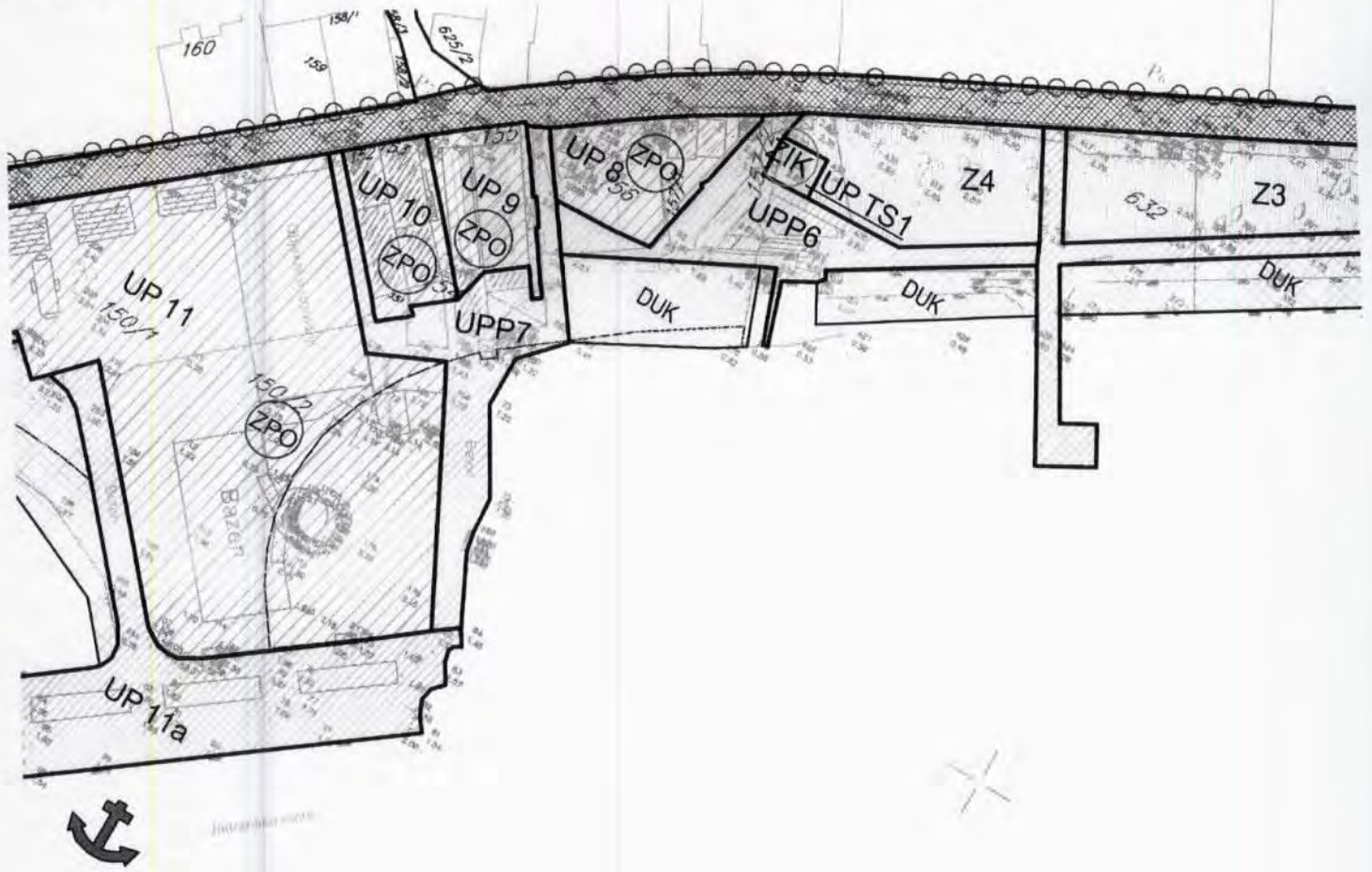
**SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

-  KOLSKE SABRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
-  JAVNI PARKING
-  PRISTANIŠTA

Herceg Novi, 26.07.2019.




Samostalna savjetnica III-  
 Arh. Davidović Marijana dipl.ing





- k.p. br. 156, 157/1 KO. Topla  
- UP 8

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE (PUO)

-  ZELENILLO POSLOVNIH OBJEKATA
-  ZELENILLO ZA TURIZAM (HOTELI)
-  SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE

Herceg Novi, 26.07.2019.

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





Crna Gora  
Uprava za zaštitu kulturnih dobara  
Područna jedinica Kotor

06-09-2019

Broj	Opis	Broj	Opis
02-05-350-UPΣ	691/2019	1/20	

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

Br: UP/I-05-439/2019-3

02. septembar. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi, akt broj broj UP/I-05-439/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 8 koja se sastoji od kat. parcela br. 156 i 157/1, KO Topla, u zahvatu DSL-a „Sektor 2“, opština Herceg Novi, a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

### RJEŠENJE

**o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na lokaciji UP 8 koja se sastoji od kat. parcela br. 156 i 157/1, KO Topla, u zahvatu DSL-a „Sektor 2“, opština Herceg Novi**

- Poštovati urbanističke parametre date urbanističko tehničkim uslovima i važećim planskim dokumentom;
- U arhitektonskom oblikovanju koristiti jednostavne i nenametljive forme kojim će se predmetni objekat uskladiti sa pejzažom, na način da se osnovna fizionomija i proporcije usklade sa principima naslijeđene arhitekture uz primjenu tradicionalnih proporcija, volumena, geometrije krova, arhitektonski tretman krovnog vijenca, položaj i proporcije otvora na fasadama kroz savremenu interpretaciju tradicionalnih elemenata i njihovo prilagođavanje savremenom izrazu;
- Krov po pravilu moraju biti kosi, na dvije ili više voda. Potrebno je zadržati kontinuiranu površinu odnosno isti nagib krovne ravni od krovnog vijenca do sljemena; Krov u pravilu mora biti pokriven crijepom (kupa kanalica, mediteran crijep). Nije moguće predvidjeti upotrebu lima ili valovitog salonita. Kod prizemnih objekata može se planirati ravan krov;
- Predvidjeti i primjenu tradicionalnih karakterističnih detalja (dimnjaka, vijenaca, oluka, zidnih istaka, okvira oko otvora, balkona, pergola i sl.), a bez upotrebe ukrasnih elemenata stranih ovom podneblju;



- Moguće je predvidjeti upotrebu savremenih materijala;
- U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora. (isključuju se boje koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture i velike staklene površine);
- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

## O b r a z l o ž e n j e

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-439/2019-1 od 15.08.2019.godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 8 koja se sastoji od kat. parcele br. 156 i 157/1, KO Topla, u zahvatu DSL-a „Sektor 2“, opština Herceg Novi, a nakon uvida u dostavljeni Nacrt UT uslova, i dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara konstatujemo sljedeće:

Predmetna parcela predstavlja dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu Svjetske baštine UNESCO-a.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da se, shodno postojećem stanju, u grafičkom prilogu DSL-a „Sektor 2“, na predmetnoj parceli nalaze dva izgrađena objekta. Planskim dokumentom je predviđeno uklanjanje ovih objekata. Parcela se nalazi u zoni MN – mješovite namjene, a maksimalna dozvoljena spratnost je P. Shodno planiranom stanju, objekti mješovite namjene koji se nalaze u zoni 2 i u okviru šetališta prvenstveno će se koristiti kao uslužni objekti u okviru kojih će se pružati usluge vezane za ugostiteljstvo, trgovinu, zanatstvo i dr. Prema sadržaju mogu biti: restoran, picerija, konoba, grupa caffè barovi, catering objekti, objekti brze hrane, objekti jednostavnih usluga. Predmetna lokacija se nalazi ispod donjeg puta - šetalište, koji se pruža uz samu obalu. Južno od predmetne lokacije je plaža a sa istočne i zapadne strane su pretežno stambeni objekti spratnosti P+1+Pk.

Shodno gore navedenom, a imajući u vidu zaštitu i očuvanje kulturno - istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti predmetne lokacije koja predstavlja Zaštićenu okolinu Prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotora, prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno je pridržavati se predmetnih konzervatorskih uslova

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.



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

**DIREKTOR**

dipl.ing.arh Božidar Božović



Stojanović

ОПШ

Примљено	28-08-2019			
Орган једин.	Дело	Једини број	Прилога	Вриједност
		02-3-350-UPI-176/2019	031	1/3

Sant

Broj:05-2058/19  
Herceg Novi, 27.08.2019.god.

**OPŠTINA HERCEG NOVI**  
**Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju**  
**TRIPKOVIĆ ROSA**  
**HERCEG NOVI**

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-2058/19 za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji; urbanistička parcela UP8 koja se sastoji od katastarskih parcela broj 156 i 157/1 k.o. Topla, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-176/2019 od 02.07.2019.god, konstatuje se:

- ✧ Za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN min 25 mm (unutrašnji prečnik) sa PEHD cjevovoda DN 50 mm;
- ✧ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa potrebnim fazonskim komadima i ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ✧ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✧ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer PEHD DN min 25 mm i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✧ Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti priključak većeg promjera, kao i poseban vodomjer DN 50 mm (INSA);
- ✧ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju DN 200 mm;
- ✧ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orjentaciono ucrtanim mjestima priključenjana na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

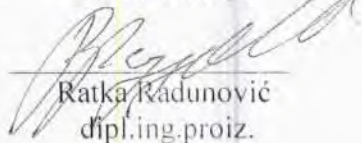
**NAPOMENA:**

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

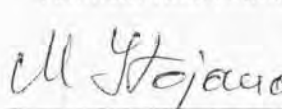
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke  
na VIK mreži

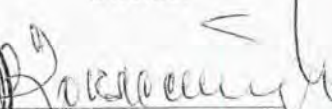
  
Ratka Radunović  
dipl.ing.proiz.

Tehnički rukovodilac

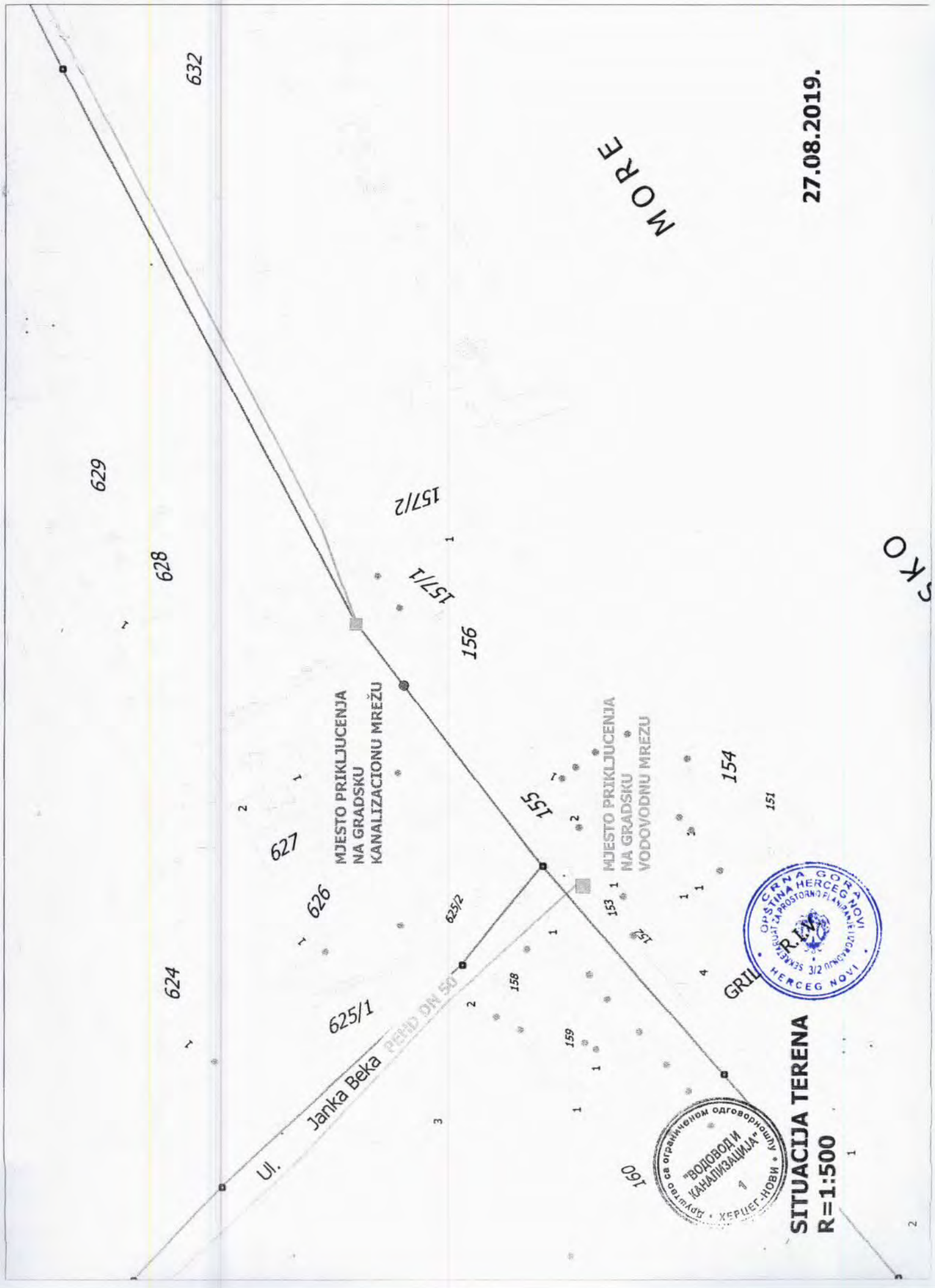
  
Mića Stojanović  
dipl.ing.grad.

Direktor



  
Mr. Olivera Doklešić  
dipl.ing.grad.





27.08.2019.

MORJE

SKO



**SITUACIJA TERENA**  
**R=1:500**





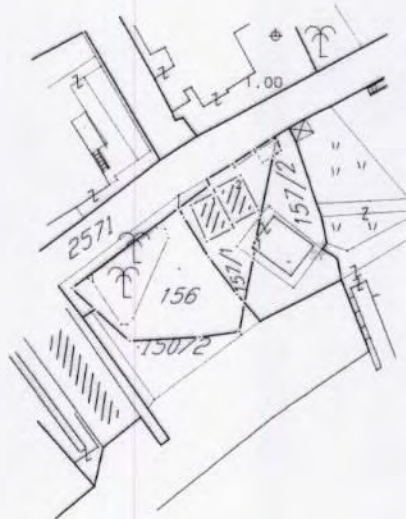
# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



4  
701  
700  
6  
542  
600

4  
701  
700  
6  
542  
700



4  
701  
600  
6  
542  
600

4  
701  
600  
6  
542  
700



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио:

\_\_\_\_\_

Свијанка Стојановић  
Службено лице



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-11359/2019

Datum: 02.07.2019.

KO: TOPLA

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 izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 2357 - PREPIS

Podaci o parcelama								
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
156		11 83		TOPLA	Dvorište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		227	0.00
157	1	11 83		TOPLA	Dvorište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		77	0.00
157	1	11 83		TOPLA	Stambeno-poslovne zgrade ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		22	0.00
157	1	11 83		TOPLA	Stambeno-poslovne zgrade ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		22	0.00
Ukupno							348	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2003965245010	TRIPKOVIĆ JOVO ANICA N.KOVAČEVIĆ 52 Igalo	Sukorišćenje	1/3
0911940245039	TRIPKOVIĆ NIKODIN ROSA N.KOVAČEVIĆA 40 Igalo	Sukorišćenje	1/3
3008967245013	TRIPKOVIĆ JOVO SANDRA N.KOVAČEVIĆA 52 Igalo	Sukorišćenje	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	
157	1	Stambeno-poslovne zgrade GRADENJE	0	P 22		
157	1	Poslovni prostor NASLJEDE 0	1	P 17	Svojina TRIPKOVIĆ DRAGO ANDJA NIKOLE KOVAČEVIĆA 40 IGALO	1/3 0911940245039
157	1	Stambeno-poslovne zgrade GRADENJE	0	P 22		1/3
157	1	Poslovni prostor GRADENJE 0	1	P 17	Susvojina TRIPKOVIĆ JOVO ANICA N.KOVAČEVIĆ 52 Igalo Susvojina TRIPKOVIĆ NIKODIN ROSA N.KOVAČEVIĆA 40 Igalo Susvojina TRIPKOVIĆ JOVO SANDRA N.KOVAČEVIĆA 52 Igalo	1/3 2003965245010 1/3 0911940245039 1/3 3008967245013

Datum i vrijeme: 02.07.2019. 13:02:42

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
156				1	Dvorište	15/04/2003	Morsko dobro
157	1			1	Dvorište	20/07/2004	Morsko dobro
157	1	1		2	Stambeno-poslovne zgrade	20/07/2004	Morsko dobro
157	1	2		2	Stambeno-poslovne zgrade	20/07/2004	Morsko dobro

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

Naplatnik:  
  
 \_\_\_\_\_  
 RADUSINOVIĆ MIRJANA

