URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZGRADNJU OBJEKTA – HOTEL 4* U ZONI T1

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

PODNOSILAC ZAHTJEVA: »CARINE« D.O.O. Podgorica

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

Herceg Novi, 15.04.2019. godine

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: **02-3-350-UPI-379/2019**
Herceg Novi, 15.04.2019. godine

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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVE
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta – Hotel 4* u zoni T1 (Turizam – Hotel), maksimalne spratnosti 7 etaža, na lokaciji: urbanistička parcela UP 16 koja se sastoji od kat. parcela br. 413, 414, 415/1, kao i dijela kat. parcele br. 405, sve K.O. Kumbor, Herceg Novi, u zahvatu Izmjene i dopune Državne studije lokacije »Sektor 5« (»Sl. list CG« br. 21/19)

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

- »Carine« D.O.O. Podgorica (ul. Slobode 43, Podgorica);
  Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 11.04.2019. godine, pod brojem: 02-3-350-UPI-379/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- Kopija plana za predmetnu lokaciju u K.O. Kumbor, broj: 415/2019 od 15.04.2019. godine, izdata od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1: 1000;
- Izvod lista nepokretnosti broj 282, izdat od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-6030/2019 od 12.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je CRKVA PRESVETA BOGORODICA KUMBOR upisana kao korisnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 414 K.O. Kumbor, u površini od 2145 m^2, u naravi dvorište 904 m2, objekat u izgradnji 1241 m^2, sa teretima;
- Izvod lista nepokretnosti broj 227, izdat od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-6028/2019 od 12.04.2019. godine, kojim se dokazuje da su CARINE DOO Podgorica upisana kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 415/1 K.O. Kumbor, u površini od 5059 m^2, u naravi dvorište 2228 m2, objekat u izgradnji 2831 m^2, sa teretima;
- Prepis lista nepokretnosti broj 677, izdat od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-6130/2019 od 15.04.2019. godine, kojim se dokazuje da su CARINE DOO Podgorica upisana kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 413 K.O. Kumbor, u površini od 372 m^2, u naravi voćnjak 1. klase 372 m^2, sa teretima;
- Izvod lista nepokretnosti broj 441, izdat od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-6129/2019 od 15.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je CRNA GORA upisana kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 405 K.O. Kumbor, u površini od 790 m^2, u naravi Neplodno zemljište 790 m^2 , sa teretima;

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

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

PLANIRANO STANJE:

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

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

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

- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg - zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet;
- Minimalna površina koja unutar parcele treba da bude ozelenjena je 30%. Navedena površina se odnosi isključivo na površine pod zelenilom, ne uključuju slobodne povrsine tipa staza, platoa, manipulativnih površina i slično.
- Na urbanističkoj parceli se mogu planirati sportski tereni i drugi sadržaji radi sportskih i drugih vrsta rekreacije, u skladu sa specifičnim uslovima lokacije na kojoj se hotel nalazi;
- Planom se daje mogućnost ugradnje instalacija gasa za potrebe hotelskih objekata (kotlarnice i kuhinje). Instalacije gasa planirati i raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima za korišćenje gasa, a opremu i postupke izrade usaglasiti sa standardima i normativima. Posebno vodeiti računa o obezbedjenju protivpožarne sigurnosti i zaštite od eksplozija gasa u slučaju požara.
- U skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća fazna realizacija planiranih kapaciteta.
- Sve dalje intervencije raditi u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehnitkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (,Sl.list Crne Gore", br. 36/18).

- **Pravila parcelacije:**

Parcelacija

Osnov za izradu Plana parcelacije je topografsko katastrska podloga, dostavljena od strane Naručioca planske dokumentacije.
Određene su granice urbanističkih parcela, čije su prelomne tačke geodetski definisane u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.*
Urbanističke parcele imaju obezbijeđen direktan kolski i pješački pristup sa saobraćajne površine.
Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i planskog rješenja, mjerodavan je zvanični katastar. U slučajevima kada granica UP-a neznatno odstupa od granice katastrske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.

Regulacija i nivelacija

Instrumenti za definisanje ovog sistema su:
Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.
Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.
Građevinska linija prema javnoj površini i na urbanističkim parcelama sa novim objektima je definisana tačakama sa koordinatama, i prikazana u grafičkom prilogu *Plan regulacije i nivelacije.*
Na urbanističkim parcelama na kojima građevinska linija nije grafički definisana, minimalno rastojanje od granica urbanističke parcele je 2m. Moguće je graditi objekat na ivici parcele, ili na rastojanju manjem od 2m, jedino uz pismenu saglasnost graničnih susjeda.
Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.
Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, odnosno maksimalno dozvoljenom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama.
Etaže mogu biti podzemne i nadzemne.
Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteren, prizemlje, sprat i potkrovlje.
Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan gradjevinskom linijom ispod zemlje i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena 0.00m smatra se kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani gradjevinskom linijom.
Suteren 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 uređenog terena oko objekta.
Suteren 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 suterenu u druge namjene.
Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta.
Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.
Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad poslednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2m na mjestu gdje se gradjevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Tavan je dio objekta bez nadzidka, isključivo ispod kosog krova, a iznad medjuspratne 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 odredjen maksimalni broj nadzemnih etaža. Etaže mogu biti suteren, prizemlje, sprat i potkrovlje. Dozvoljava se i manji broj etaža.

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

Maksimalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.
Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:
- za garaže i tehničke prostorije do 3m
- za stambene etaže do 3.5m
- za poslovne etaže do 4.5m
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

Za predmetnu lokaciju planom je definisana urbanistička parcela UP 16.
UP 16 definisana je koordinantnim tačkama:

UP 16, P=7808 m^2		
Br.	x	y
70	6548884.9041	4699470.3174
241	6548860.3200	4699415.2300
17	6548857.9982	4699411.4359
284	6548874.5100	4699399.4700
285	6548882.1799	4699386.2010

286	6548908.1699	4699367.3341
287	6548962.0493	4699357.8244
222	6548972.7100	4699363.9700
290	6548971.1537	4699365.8038
289	6548957.9000	4699378.9400
288	6548963.7039	4699427.5565
71	6548964.5472	4699434.9123

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

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

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

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

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

Pravila za uređenje površina i izgradnju objekata

Opšti uslovi za izgradnju

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

Broj objekata na parceli

Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata.

Uklanjanje postojećih objekata
Uklanjanje je predviđeno za objekte koji se nalaze na površinama na kojima je planskim rješenjem predviđena izgradnja novih objekata druge namjene.
Uklanjanje objekata treba izvoditi u skladu sa Elaboratom o rušenju postojećih objekata, koji se radi za djelove objekata ili objekte u cjelini, a na osnovu koga nadležni opštinski organ izdaje dozvolu za rušenje.

Konstrukcija novih 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.

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja.
U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.
Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

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

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list CG", br. 13/07 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list RCG", broj 6/93).
Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rješenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.
Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena.
Neophodno je sprovesti nakanadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.
Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgadnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa srašunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa.
Pri planiranju saobraćajne mreže i objekata koji zahtijevaju veće intevencije u tlu (dubina veća od 2m) potrebno je predvidjeti odgovarajuće sanacione radove.
Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjedjuje mogućnost intevencije svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.
U pogledu građevinskih mjera zaštite, objekti i infrastruktura treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.
Svi drugi elementi u vezi zaštite materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara, tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini, na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.

Mjere zaštite od požara i eksplozija

U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima je obezbijeđen saobraćajni pristup za vatrogasna vozilia, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta.
Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila.
Planskim rješenjem je obezbijeđena udaljenost izmedju pojedinih objekata, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara.
U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara.
U cilju obezbjeđenja mjera zaštite od požara, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za objekte marina, turzma , mješovite namjene, sporta i rekreacije potrebno je predvidjeti uredjaje za automatsku dojavu požara, uredjaje 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 opsanosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa važećom regulatoivom.
Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte.
Prilikom projektovanja objekata, a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeđuju se sve ostale mjere zaštite od požara.
Projektnu dokumentaciju raditi shodno:

- Zakonu o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG", br. 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).
- Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ", broj 30/91).
- Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ", broj 8/95).
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ", broj 7/84),
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ", broj 24/87),
- Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG", broj 9/12),
- Pravilniku o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ", br. 20/71 i 23/71),
- Pravilniku o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ", broj 27/71),
- Pravilniku o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ", br. 24/71 i 26/71).

- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu obračuna površine I zapremine zgrade ("Sl.list CG" br. 60/18) ;
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini I načinu osmatranja tla I objekta u toku građenja I upotrebe ("Sl.list RCG" br. 54/01) ;
- Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima I standardima za projektovanje ove vrste objekata ,
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri I bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("Sl.list CG" br. 44/18) ;
- Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri I bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("Sl.list CG" br. 44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticala na životnu sredinu („Sl.list RCG" br. 80/05 i „Sl.list

CG" br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13, 52/16) i Zakonom o zaštiti prirode („Sl.list CG" br. 54/16) na osnovu urađene prosjene uticaja na životnu sredinu. Privremeno deponovanje smeća, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, obezbjediti u podzemnim etažama poslovnih i smještajnih objekata, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijumima, datim propisima i standardima.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

Zelenilo objekata turizma – hotel (ZTH)

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

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

Ova kategorija ozelenjavanja ima veliki znacaj za ukupan izgled prostora jer pokriva znatnu povrsinu plana.

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

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

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Uzimajući u obzir da je indeks zauzetosti na urbanisičkim parcelama u okviru ove namjene 0,5, predviđeno je da se u okviru ove zone ostvari zauzetost zelenim površinama od minimum 30%. Kako bi se ostvario optimalan odnos zelenih i izgrađenih površina poželjno je težiti većem procentu ozelenjenosti što se može postići formiranjem zelenih krovova i vertikalnim ozelenjavanjem.
- slobodne, rekreativne i zelene površine urediti adekvatno namjeni objekata.
- ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.
- obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulturne forme koje opstaju uz intezivnu njegu.
- sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi
- površine oko objekta hotela mogu biti uređene i strožijim, geometrijskim stilom
- ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena,sukulenti, palmi i td.
- voditi računa o vizurama,
- planiranje vodenih površina takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila.
- oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice itd.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu.
- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i pješačkih komunikacija, vodenih elemenata (fontane, česme, i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje).
- osvetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje ce se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.

- na pojedinim objektima ako je planirano **krovno ozelenjavanje** posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.
- Ukoliko se ozelenjavanje vršin **na krovu podzemnih garaža** neophodno je obezbijediti formiranje intezivnih zelenih krovova, što podrazumijeva stvaranje uslova za rast drveća i žbunja. Ove zelene krovove formirati u nivou kote terena, izbjegavati sadnju u žardinjerama. Za sadnju drveća neophodno je obezbijediti odgovarajuću dubinu plodnog supstrata (min. 1m-1,2m). Ovako ozelenjene površine ulaze u obračun zelenih površina u okviru urbanističke parcele.
- planirati **vertikalno zelenilo** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.
- predvidjeti hidransku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne trebale bi biti prilagođene okruženju i potrebama hotela visoke kategorije.

Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture.
Naročito je značajno kroz razradu projektne dokumentacije valorizovati zelene površine i očuvati svako zdravo i dekorativno stablo metodom pejzažne taksacije.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

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

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

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

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

Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara potrebno je 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 Kominteta za svjetsku baštinu (UNESCO) koje se odnose na kulturno dobro na listi Svjetske baštine i njegovu zaštićenu okolinu, gdje se poslijednja tri dokumenta direktno odnose na teritoriju Opštine Herceg Novi.

Na osnovu Odluke komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i HIA Boka Kotorska, predlaže se izrada Studije procjene uticaja na baštinu (HIA) za planska dokumenta i projekte koji se odnose na zaštićena područja i njihovu zaštićenu okolinu, a za koje Uprava procjeni da mogu uticati na

izuzetnu univerzalnu vrijednost područja u zoni kulturnog dobra i u zoni zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO):

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

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

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

PREPORUKE V - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM (Njivice, Igalo, Topla, Srbina, Savina, Meljine, Zelenika, Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose, mape 6 i 9)
U ovoj zoni se nalaze dijelovi naselja nastali uglavnom na nekadašnjim terasastim obradivim imanjima istorijskih naselja. Odlikuje ih nedosljednost arhitektonskog izraza koji negira prisustvo vrijednog graditeljskog naseđa, arhitektura koja nije nastala na iskustvu tradicije ili interpretacije tradicionalnih uzora, u najvećem broju slučajeva nepostojanje jasne i logične urbane matrice, neujednačeni volumeni i spratnost, proizvoljnost u obradi fasada i sl. Zbog istaknutog položaja, najčešće u podnožju ili na padinama brda, ova naselja i izgrađene strukture često vizuelno dominiraju u pejzažu područja zaštićene okoline područja Svjetske baštine. Ova gradnja iako je predstavljala nužnost u razvoju Opštine Herceg Novi, danas uslijed prevelike graditeljske ekspanzije I neadekvatne arhitektonsko-urbanističke prakse predstavlja prijetnju po opstanak vrijednosti definisanih izjavom o Izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (OUV UNESCO), a koje se odnose i na bafer zonu.
Na osnovu Odluka Komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i HIA Boka Kotorska koje se odnose na bafer zonu, predlaže se da se prilikom planiranja novih zona izgradnje ne vrši spajanje susjednih naselja u kompaktnu graditeljsku cjelinu te da se očuvaju neizgrađene cezure i prodori prirodnog pejzaža između njih.
Od izuzetne je važnosti težiti ka formiranju uobličenih graditeljskih cjelina, sa jasnim i oštrim granicama
završetka urbanog područja prema neposrednom očuvanom prirodnom zaleđu, kako bi se ostvarla prihvatljiva slika sveobuhvatnog Kulturnog pejzaža. Dobar primjer se ogleda u nekadašnjem izgledu kontakta naselja Topla II sa kulturnim pejzažem istorijske Tople i Trebesina, dok je negativna situacija postepeno i tačkasto osipanje izgrađenog tkiva ka zaleđu u zoni Sutorine, Njivica, Zelenika-Kuti, Kumbora, Bijele, Rosa, (v. mapa 6, 9, 10).
Prilikom planiranja, u okolini kulturnih ili potencijalnih kulturnih dobara, važno je da spratnost novoplaniranih objekata ne ugrožava percepciju kulturnog ili potencijalnog kulturnog dobra iz pravca dominantnih vizura (vidikovci iz lokalnog konteksta, zaleđa, sa mora, glavnih kolski i pješačkih pravaca).
U cilju očuvanja ambijentalnih vrijednosti, izbjegavati akontekstualne urbanističke koncepte (grozdasti klasteri itd.) koji u očuvanom Kulturnom pejzažu Boke Kotorske i graditeljskim karakteristikama Opštine Herceg Novi nemaju uporište, i ugrožavaju opstanak Izuzetne univerzalne vrijednosti (OUV UNESCO).
Nove objekte prilagoditi topografiji i karakteristikama terena, arhitektonska rješenja zasnivati na tradicionalnim uzorima (oblikovanje i materijalizacija), ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom, bez ekspresivih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja (žuta, narandžasta, otvoreno crvena, plava, zelena, ljubičasta, boje opisane nazivom voća i sl.). Kolorit zasnivati na neutralnim, zagasitim, tamnijim tonovima (boja kamena, siva, crna).
Posebnu pažnju posvetiti arhitektonskim stambenim ansamblima nastalim u period od 1950-1985 (Eksport biljel, Eksport bilje II, Stambeni Lazaret, Krš, zona od Kanli kule prema Crvenom krstu, Topla I, Topla II, Soliteri na Igalu itd.) koji su osmišljeni na principima i tekovinama moderne, kritičkog regionalizma i internacionalnog stila, te obnovu i sanaciju zasnivati na

izvornim rješenjima i materijalizaciji, nalgašenoj upotrebi kamene bunje, boje slonove kosti i istorijske bordo (tzv. venecijanske crvene - na granici sa braon), bez naknadnih i proizvoljnih kolorističkih interpretacija koje negiraju izvornu arhitektonsku koncepciju isticanja volumena i površina.
Predlaže se izrada konzervatorsko-korekcionih sanacionih planova za grupacije objekata i objekte koji
degradiraju percepciju zaštićenog područja (v. mapa 10 i opšte preporuke 7.1.), kada se za to steknu uslovi.
Predlaže se formiranje veće koncentracije visokog rastinja (kolonije pinija) za potrebe vizuelne sanacije.

PREPORUKE VII - PRIRODNI OČUVANI PEJZAŽ U ZONAMA ISTORIJSKIH PRIOBALNIH NASELJA (Njivice, Sutorina-Igalo, Topla, Srbina, Savina, Meljine, Zelenika, Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose, v. mapa 6 i mapa 9)
Najveći dio površine zaštićene okoline područja Svjetske baštine prestavljaju padine brda i planina koje okružuju zaliv i u zonama priobalnih naselja ostvaruju kontakt sa morskom obalom. Ova zona predstavlja ostatak prirodnog pejzaža raznolikog karaktera, uglavnom obrasla makijom i zelenilom srednje visine (Zirine, Rebra, brdo Sv. Ilije koje se u zaliscima spušta do morske obale na prstoru Kumbora, Đenovića Baošića i Bijele, Sv. Neđelje), do prostora pokrivenih šumskom vegetacijom (Savinska Dubrava) i izolovanih reprezentativnih kolonija primorskog bora (zapadni dio Rebara uz kanjon Nemile). Ovaj prostor je velikoj mjeri zadržao odlike izvornog pejzaža sa neznatnim antropogenim intervencijama, iako se nalazi u zoni gusto naseljenog područja.
Budući da se nalazi unutar zone zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine, očuvanje prirodnih vrijednosti ovog pejzaža je neophodno je ka ko bi se zaštitila Izuzetna univerzalna vrijednost (OUV UNESCO).
Očuvati izuzetne prirodne vrijednosti prostora (morfologiju, autentičnu samoniklu vegetaciju, i sl.).
Postojeće elemente graditeljskog nasljeđa u okviru ove zone (puteve i staze, istorijske stambene objekte i dr.) očuvati i obnoviti u skladu sa konzervatorskim principima.
Ohrabruje se prenamjena istorijskih arhitektonskih objekata za savremene funkcije koje neće biti u konfliktu sa njihovim izvornim karakteristikama i vrijednostima.
Na osnovu Odluka Komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i Studije HIA Boka Kotorska koje se odnose na bafer zonu, predlaže se da se u ovim zonama preispita opravdanost eventualne nove gradnje uslijed velikog stepena vizuelne izloženosti (vrhovi brda, strme padine, litice), čija bi izgradnja ugrozila prepoznatljivost identiteta I duha mjesta konteksta Opštine Herceg Novi, njene prirodne karakteristike, kolorit, oblike, formu i siluete što bi negativno uticalo na percepciju Izuzetne univerzalne vrijednosti (OUV UNESCO).

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

Moguća je modernizacija i planiranje proširenja trasa postojećih saobraćajnica u cilju povećanja kvaliteta saobraćajnog konfora uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, Opšte preporuke 7.1.). Kod rješavanja novih saobraćajnica, trase birati pažljivo i odgovorno, uz maksimalno čuvanje prirodnog I kulturnog pejzaža, kao i istorijskih pješačkih staza, uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, Opšte preporuke 7.1.).
Predlaže se preispitivanje koncepta i razmatranje raznih alternativnih rješenja "panoramske brze saobraćajnice" koja savremenim konceptima uz upotrebu tehničko-tehnološki naprednih rješenja u takozvanoj nevidljivoj zoni (tuneli) i izboru trase (visoravan oko Boke Kotorske) odgovaraju značaju i stepenu zaštite koji Boka Kotorska uživa kao kulturno dobro na Listi svjetske baštine (UNESCO).

Zaštita kulturnih dobara:

Zahvat predmetnog plana se u cjelosti nalazi u okviru Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora (buffer zona).
Ciljevi zaštite utvrđeni Zakonom o zaštiti Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora su:

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

Ukoliko se prilikom izvodenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja. Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list Crne Gore", br. 49/10, 40/11 i 44/17), ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:

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

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

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG", broj 10/09).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- /

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

- /

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

- /

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

U okviru faznosti realizacije planirati:

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

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

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

- **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:**

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

- **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:**

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost.
- U prilogu se daju trase planom definisanih vodova.

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

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

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

- **Ostali infrastrukturni uslovi:**

- Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) **www.ekip.me** i sajtu Opštine Herceg Novi **www.hercegnovi.me**;
- U prilogu se daju trase planom planiranih vodova.

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

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

Smjernice za aseizmičko projektovanje

Seizmološke karakteristike

Efekti zemljotresa iz 1979. godine definisali su svojim posledicama i pojavama seizmicke karakteristike ovog područja. Zona zahvata spada u zonu umerenog (manji dio zahvata -VIII MCS i visokog potencijala seizmicke nestabilnosti (IX MCS). Na posmatranom zahvatu izdvojeno je šest mikroseizmičkih zona: B3,C1,C2,C3,D,N.
Teren je uslovno stabilan što znaci da je u prirodnim uslovima stabilan, ali pri izvodenju inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih faktora, može postati nestabilan. Na području uz obalu gdje je zabilježena pojava likvifikacije teren se može smatrati i nestabilnim bez obzira što je u uslovima prirodne ravnoteže no bez obzira na to izuzetno je nepovoljan za izvodenje građevinskih radova.
Nosivost terena je uglavnom određena kroz sljedeće kategorije:
- Nosivost 12-20 N/cm², vezana je uglavnom za grupu poluvezanih naslaga u čijem sastavu prevladavaju pjeskovita glina, odlomci i blokovi krečnjaka.
- Nosivost 7 N/cm² zabilježena je u pjeskovitim sedimentima proluvijalnih konusa u kojima su u priobalnom dijelu bile registrovane pojave likvifakcije.

Smjernice za aseizmičko projektovanje

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

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

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

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sljedeće:
- na predmetnom prostoru moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata;
- mogu biti zastupljeni različiti konstruktivni sistemi;
- kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa;
- pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjeni ramovski konstruktivni sistemi ojačani armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcije sa armirano-betonskim platnima;
- kod prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije;
- preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama;

- moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnivati na sljedećim načelima:
- temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja;
- temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;
- temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla;
- primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno, po konstruktivnim jedinicama;
- opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini;
- treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije;
- prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

– /

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- ***Broj urbanističke parcele: UP 16***
- ***Površina urbanističke parcele: 7808 m²***
- ***Namjena: T1 Hotel***
- ***Indeks zauzetosti: 0.4***
- ***Površina pod objektom: 3123 m²***
- ***Spratnost: 7 etaža***
- ***Indeks izgrađenosti: 2.0***
- ***Bruto građevinska površina objekta: 15616 m²***
- ***T1 BGP: 15616 m²***
- ***Broj ležaja: 196***
- ***Broj parking mjesta: 49 PM***
- ***Oblik intervencija: novi objekat***

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

Arhitektonsko oblikovanje objekta

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

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

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

Uređenje urbanističke parcele

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

Preporuka Plana je da se urbanističke parcele ne ograđuju, ili da se primjenjuju zelene ograde. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Teren oko objekata, terase i druge površine treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem toplotne energije mora, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetlosti sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.
Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2010/31/EU Evropskog parlamenta (DIRECTIVE 2010/31/EU OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 19 May 2010. on the energy performance of building, Official Journal 18. 06. 2010.) o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.

- **Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog plana, odnosno izmjena i dopuna važećeg.**
- **Napomena:**
  Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), stupio je na snagu 14.10.2017. godine. Članom 91 istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.
  Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja.
  Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.
  Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17).

PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

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

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

Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj:.....

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

Kopija plana za predmetnu lokaciju u K.O. Kumbor, broj: 415/2019 od 15.04.2019. godine, izdata od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1: 1000;
Izvod lista nepokretnosti broj 282, izdat od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-6030/2019 od 12.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je CRKVA PRESVETA BOGORODICA KUMBOR upisana kao korisnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 414 K.O. Kumbor, u površini od 2145 m^2, u naravi dvorište 904 m2, objekat u izgradnji 1241 m^2, sa teretima;
Izvod lista nepokretnosti broj 227, izdat od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-6028/2019 od 12.04.2019. godine, kojim se dokazuje da su CARINE DOO Podgorica upisana kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 415/1 K.O. Kumbor, u površini od 5059 m^2, u naravi dvorište 2228 m2, objekat u izgradnji 2831 m^2, sa teretima;
Prepis lista nepokretnosti broj 677, izdat od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-6130/2019 od 15.04.2019. godine, kojim se dokazuje da su CARINE DOO Podgorica upisana kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 413 K.O. Kumbor, u površini od 372 m^2, u naravi voćnjak 1. klase 372 m^2, sa teretima;
Izvod lista nepokretnosti broj 441, izdat od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-6129/2019 od 15.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je CRNA GORA upisana kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 405 K.O. Kumbor, u površini od 790 m^2, u naravi Neplodno zemljište 790 m^2 , sa teretima;

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.

SEKRETARKA

arh. Marina Sekulić spec.sci

Dostaviti:

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

broj UP	povrsina UP	namjena	post. pod obj. (m2)	post. BGP (m2)	index zauzet.	pod objektom (m2)	spratn.	index izgradj.	BGP (m2)	MN BGP (m2)	broj st.jed.	broj stan.	T1 BGP (m2)	broj lezaja	T2 BGP (m2)	broj lezaja	TU BGP (m2)	L-NT BGP (m2)	SR BGP (m2)	PM – parking mjesta	oblik intervencija
1	508	HS - privezište	32	64	0.06	32	1 etaža	0.12	64									64		/	rekonstrukcija i dogradnja
2	921	T2 Turističko naselje - dio	396	792	0.4	396	2 etaže	0.8	792						792					prema projektu	završetak započetog objekta – u skladu sa izdatom gradjevinskom dozvolom
3	476	HS - privezište																		/	novi objekat
4	592	MN Mješovita namjena	121	242	0.4	236.8	2 etaže	1	595	595	4	16								1 PM	rekonstrukcija i dogradnja
5	90	PUJ - park																		/	novi objekat
6	146	U Ugostiteljstvo			0.4	60	1 etaža	0.4	60								60			3 PM – u javnoj garaži ili uz ulicu	novi objekat
7	121	PUJ - park																		/	novi objekat
8	282	U Ugostiteljstvo			0.4	112	1 etaža	0.4	112								112			5 PM	novi objekat
9	2744	SR	100	100	0.1	274	1 etaža	0.1	274										274	4 PM	rekonstrukcija i dogradnja
10	355	HS - privezište																		/	rekonstrukcija i dogradnja
11	439	PUJ - park																		/	održavanje postojećeg parka
12	817	MN Mješovita namjena	204	612	0.4	245	4 et.	1	817	817	9	27								4 PM	rekonstrukcija i nadgradnja
12a	240	MN Mješovita namjena	85	255	0.4	96	3 et.	1	240	240	3	9								2 PM	rekonstrukcija, usaglašavanje sa parametrima
13	879	MN Mješovita namjena	160	160	0.4	350	4 et.	1	879	879	8	24								4 PM	rekonstrukcija i dogradnja
14	1097	MN Mješovita namjena	250	500	0.4	438	3 et.	1	1097	1097	8	32								4 PM	rekonstrukcija i dogradnja
15	1578	T1 Hotel	120	120	0.4	631	5 etaža	1.8	2840				2840	36						9 PM	novi objekat
16	7808	T1 Hotel			0.4	3123	7 etaža	2	15616				15616	196						49 PM	novi objekat
17	1545	T1 Hotel			0.4	618	5 etaža	1.8	2781				2781	36						9 PM	novi objekat
18	722	MN Mješovita namjena	213	581	0.4	292	3 et.	1	730	730	7	21								3 PM	rekonstrukcija i dogradnja
19	457	MN Mješovita namjena	126	252	0.4	187	3 et.	1	469	469	5	15								8 PM	rekonstrukcija i dogradnja
20	220	MN Mješovita namjena	68	136	0.4	94	3 et.	1	234	234	3	9								2PM	rekonstrukcija i dogradnja
21	223	Ugostiteljstvo			0.4	108	1 etaža	0.4	108								108			4 PM– u javnoj garaži ili uz ulicu	novi objekat

IZMJENE I DOPUNE
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5 - zona A"

PLAN

	obrađivač plana: **MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**	*odluka o izradi plana:* br. 00-72/19-8/4 EPA 665 XXVI Podgorica, 4. april 2019. Skupština CRNE GORE 26. SAZIVA PREDSJEDNIK Ivan Brajović
godina izrade plana: 2019.god.	*rukovodilac izrade plana:* **Ksenija Vukmanović,** dipl.inž.arh. *(lic.br. 05-1125/06-2)*	
razmjera: 1:1000	*naziv grafičkog priloga:* **KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA**	*broj grafičkog priloga:* **1.**

LEGENDA

GRANICA ZAHVATA DSL SEKTOR 5 - zona A

GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA

415/1 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE

POSTOJEĆI OBJEKAT

P+1+Pk POSTOJEĆA SPRATNOST OBJEKATA

LINIJA IZGRAĐENE OBALE

POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA

STANOVANJE

TURIZAM

SPORT I REKREACIJA - BOĆARSKI KLUB, BAZEN

BETONIRANO KUPALIŠTE, PONTE

PRIVEZIŠTA I MANDRAĆI

OSTALE PRIRODNE POVRŠINE - PJEŠČANE PLAŽE

ZELENILO

MORSKI AKVATORIJUM

PROPUSTI ZA ATMOSFERSKE VODE

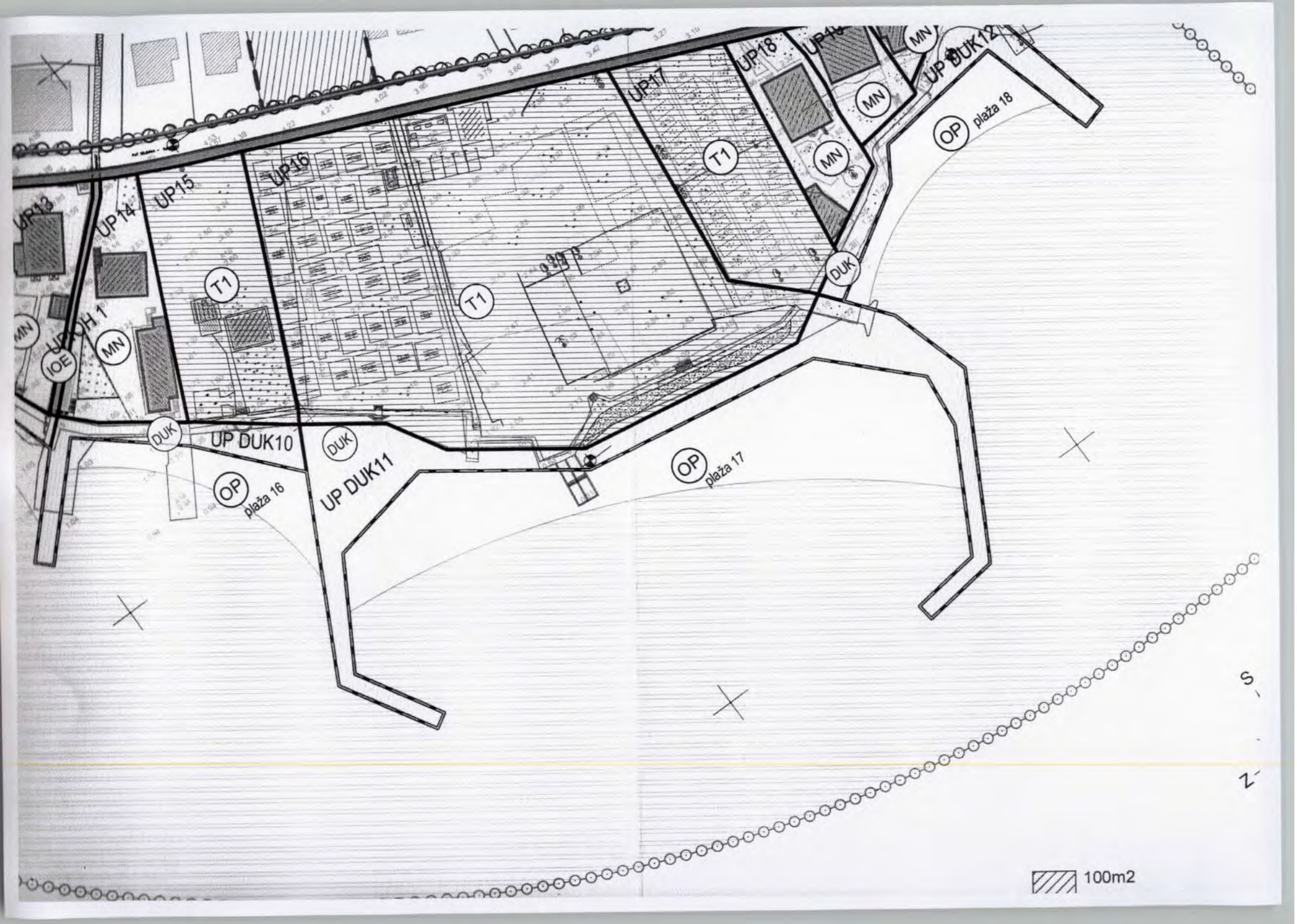
TS POSTOJEĆA TRAFOSTANICA

UKONČENÍ OBJEKTU
UKONČENÍ OBJEKTU
P+2
P+1
P
S
Z
100m2

IZMJENE I DOPUNE
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5 - zona A"

PLAN

	obrađivač plana: **MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**	*odluka o izradi plana:* br. 00-72/19-8/4 EPA 665 XXVI Podgorica, 4. april 2019. Skupština CRNE GORE 26. SAZIVA PREDSJEDNIK Ivan Brajović
godina izrade plana: 2019.god.	*rukovodilac izrade plana:* **Ksenija Vukmanović,** dipl.inž.arh. *(lic.br. 05-1125/06-2)*	
razmjera: 1:1000	*naziv grafičkog priloga:* **ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA**	*broj grafičkog priloga:* **5.**


UP13
UP14
UP15
UP16
UP17
UP18
UP19
UP DUK12
UP DUK10
UP DUK11
UP CH 1
T1
T1
T1
MN
MN
MN
MN
IOE
DUK
DUK
DUK
OP
plaža 16
OP
plaža 17
OP
plaža 18
100m2

GENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL SEKTOR 5 - zone A
- GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
- 03 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- LINIJA IZGRAĐENE OBALE

MJENA POVRŠINA

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

SAOBRAĆAJ

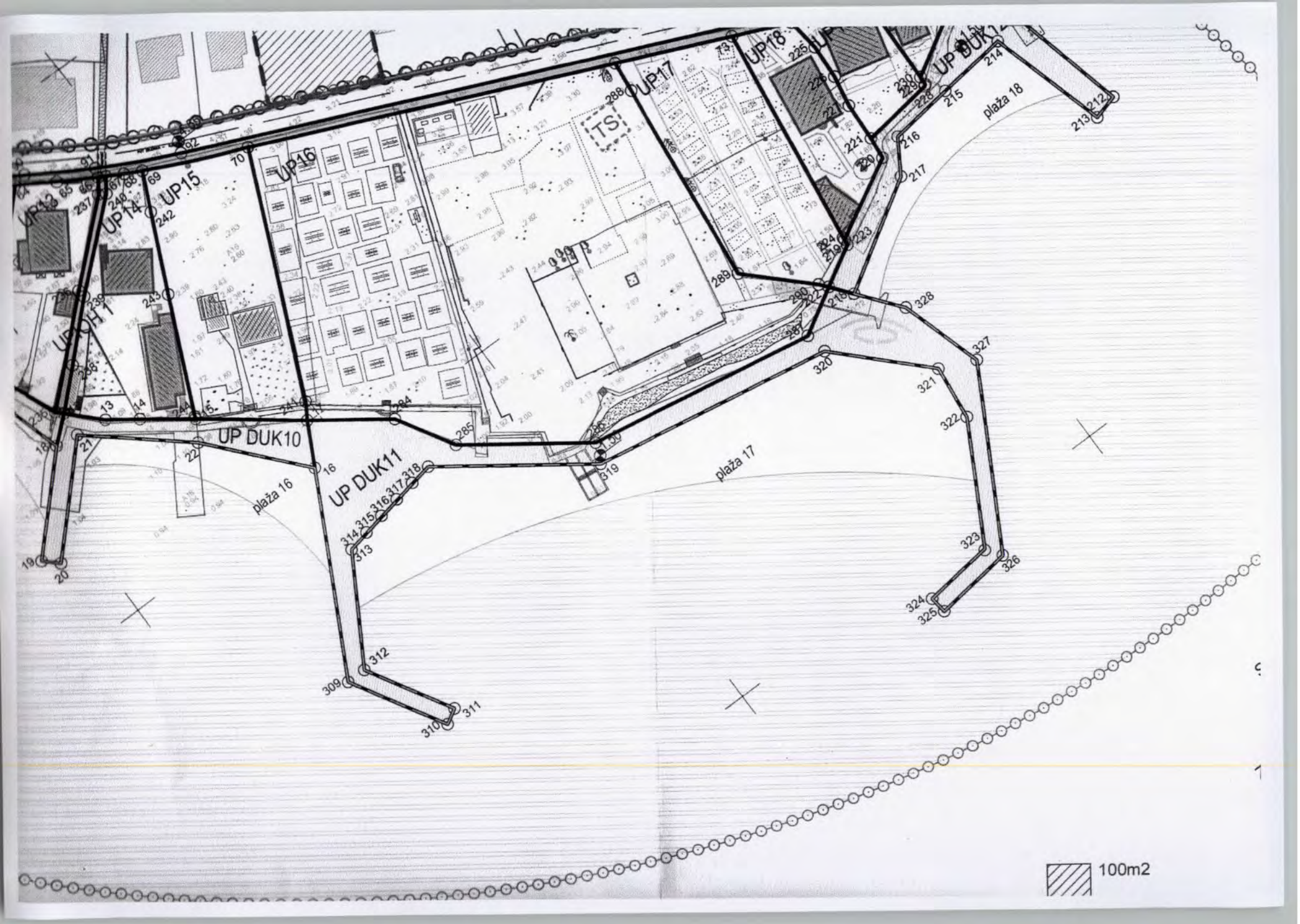
- KOLSKA SAOBRAĆAJNICA - IVIČNJAK
- OSOVINA
- TROTOAR
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MAR
- PARAPETNI ZID UZ OBALNO ŠETALIŠTE, h=60cm
- PREDLOG LOKACIJE ZA IZGRADNJU SPRATNE JAVNE GARAŽE (u zahvatu kontaktnog plana DUP Kumbor)
- KONTEJNERSKI BLOK
- VISINSKE KOTE SAOBRAĆAJNICE

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG NOVI

IZMJENE I DOPUNE
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5 - zona A"

PLAN

	obrađivač plana: **MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**	*odluka o izradi plana:* br. 00-72/19-8/4 EPA 665 XXVI Podgorica, 4. april 2019. Skupština CRNE GORE 26. SAZIVA PREDSJEDNIK Ivan Brajović
godina izrade plana: 2019.god.	*rukovodilac izrade plana:* **Ksenija Vukmanović,** dipl.inž.arh. *(lic.br. 05-1125/06-2)*	
razmjera: 1:1000	*naziv grafičkog priloga:* **PLAN NAMJENE POVRŠINA**	*broj grafičkog priloga:* **7.**


UP18
UP17
UP16
UP15
UP14
UP13
UP12
UP11
UP DUK10
UP DUK11
TS
plaža 16
plaža 17
plaža 18
100m2

LEGENDA

GRANICA ZAHVATA DSL SEKTOR 5 - zona A

GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA

403 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE

POSTOJEĆI OBJEKTI

UP15 GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE

LINIJA IZGRAĐENE OBALE

ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE

DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA

PROPUSTI ZA ATMOSFERSKE VODE

OSTALE PRIRODNE POVRŠINE - PLAŽA

MORSKI AKVATORIJUM U OKVIRU UP

MORSKI AKVATORIJUM

SAOBRAĆAJ

KOLSKA SAOBRAĆAJNICA - IVIČNJAK

OSOVINA

TROTOAR

OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MAR

PARAPETNI ZID UZ OBALNO ŠETALIŠTE , h =60cm

PREDLOG LOKACIJE ZA IZGRADNJU SPRATNE JAVNE GARAŽE (u zahvatu kontaktnog plana DUP Kumbor)

KONTEJNERSKI BLOK

+2.80 VISINSKE KOTE SAOBRAĆAJNICE

ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

TS POSTOJEĆA TRAFOSTANICA

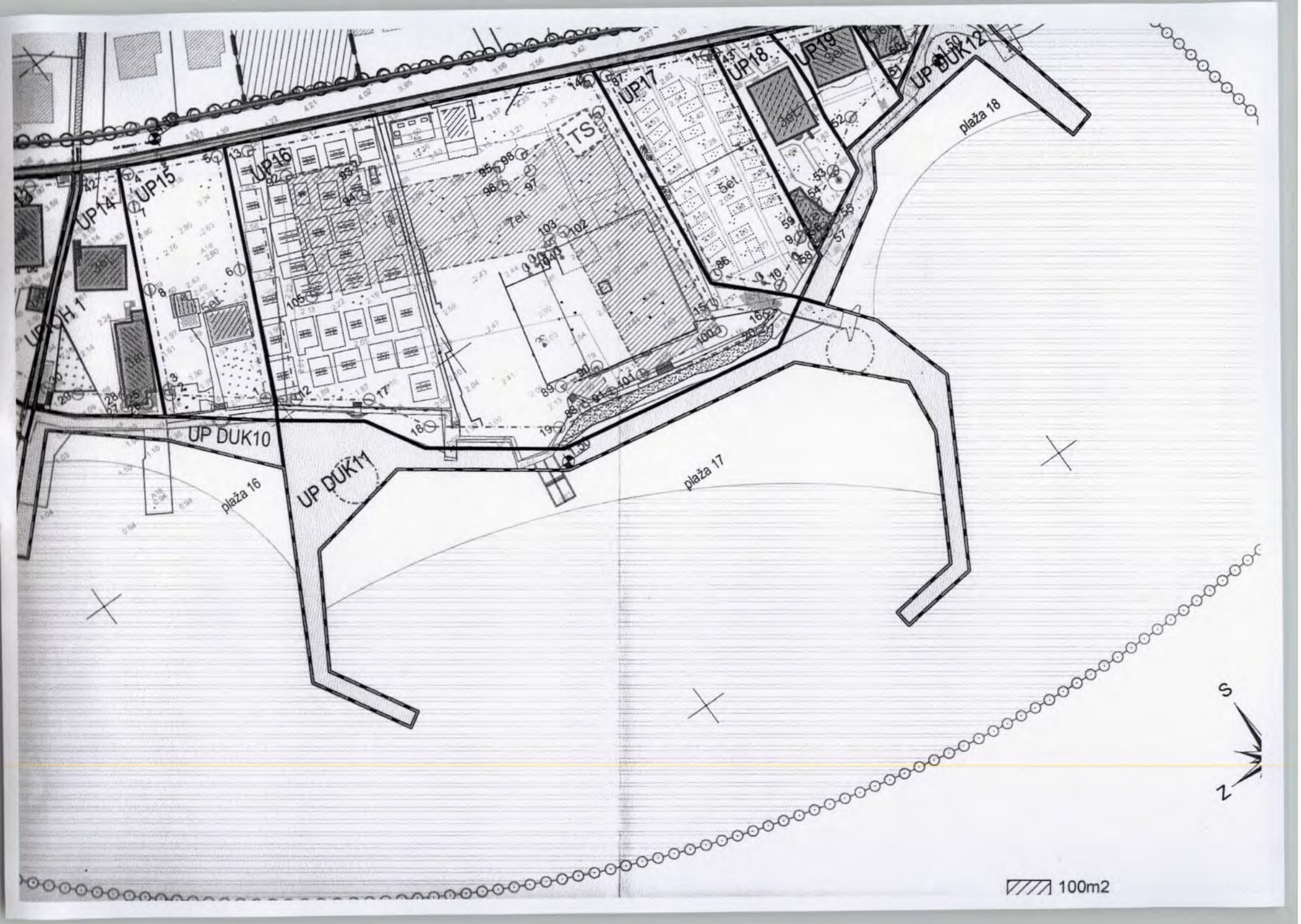
TS PLANIRANA TRAFOSTANICA

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE 3/2 HERCEG NOVI

IZMJENE I DOPUNE
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5 - zona A"

PLAN

	obrađivač plana: **MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**	*odluka o izradi plana:* br. 00-72/19-8/4 EPA 665 XXVI Podgorica, 4. april 2019. Skupština CRNE GORE 26. SAZIVA PREDSJEDNIK Ivan Brajović
godina izrade plana: 2019.god.	*rukovodilac izrade plana:* **Ksenija Vukmanović,** dipl.inž.arh. *(lic.br. 05-1125/06-2)*	
razmjera: 1:1000	*naziv grafičkog priloga:* **PLAN PARCELACIJE**	*broj grafičkog priloga:* **8.**


UP14
UP15
UP16
UP17
UP18
UP19
UP DUK12
UP DUK10
UP DUK11
TS
7et
5et
plaža 16
plaža 17
plaža 18
S
Z
100m2

:NDA

- GRANICA ZAHVATA DSL SEKTOR 5
- GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- LINIJA IZGRAĐENE OBALE
- MAKSIMALNA SPRATNOST - BROJ NADZEMNIH ETAZA
- GL1 GRAĐEVINSKA LINIJA - GL1
- KOORDINATE TAČAKA GRAĐEVINSKE LINIJE - GL1
- PREDLOŽENA LOKACIJA ZA PLAŽNI BAR U OKVIRU DUK
- RL REGULACIONA LINIJA - RL
- ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE
- DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA
- PROPUSTI ZA ATMOSFERSKE VODE
- OSTALE PRIRODNE POVRŠINE - PLAŽA
- MORSKI AKVATORIJUM U OKVIRU UP
- MORSKI AKVATORIJUM

SAOBRAĆAJ

- KOLSKA SAOBRAĆAJNICA - IVIČNJAK
- OSOVINA
- TROTOAR
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- PARAPETNI ZID UZ OBALNO ŠETALIŠTE, h=60cm
- PREDLOG LOKACIJE ZA IZGRADNJU SPRATNE JAVNE GARAŽE (u zahvatu kontaktnog plana DUP Kumbor)
- KONTEJNERSKI BLOK
- +2.80 VISINSKE KOTE SAOBRAĆAJNICE

ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

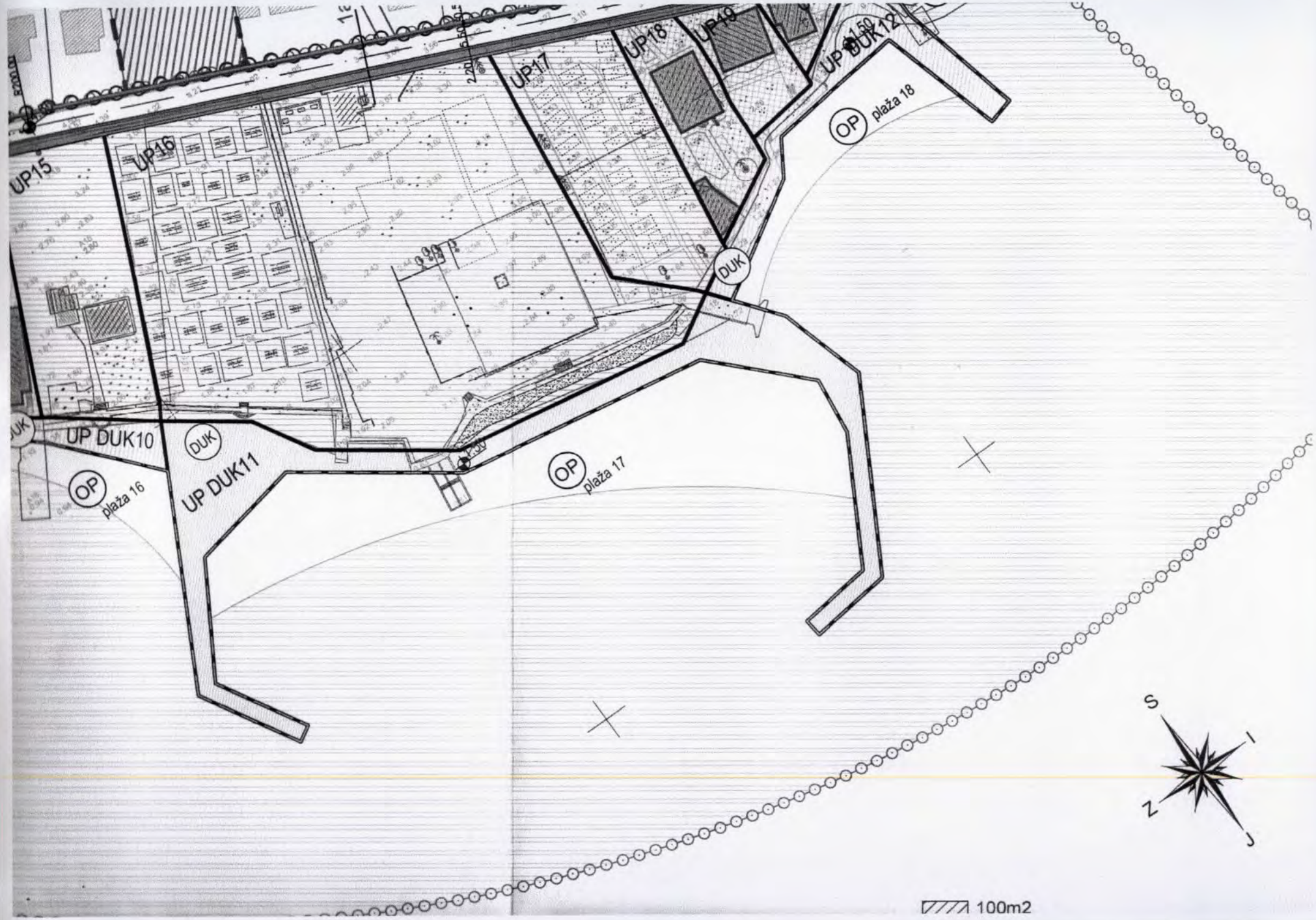
- TS POSTOJEĆA TRAFOSTANICA
- TS PLANIRANA TRAFOSTANICA

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG NOVI

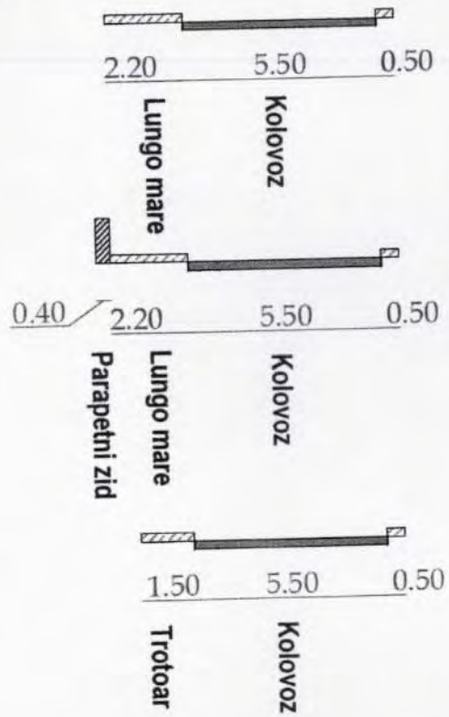
IZMJENE I DOPUNE
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5 - zona A"

PLAN

	obrađivač plana: **MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**	*odluka o izradi plana:* br. 00-72/19-8/4 EPA 665 XXVI Podgorica, 4. april 2019. Skupština CRNE GORE 26. SAZIVA PREDSJEDNIK Ivan Brajović
godina izrade plana: 2019.god.	*rukovodilac izrade plana:* **Ksenija Vukmanović,** dipl.inž.arh. *(lic.br. 05-1125/06-2)*	
razmjera: 1:1000	*naziv grafičkog priloga:* **PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE**	*broj grafičkog priloga:* **9.**


UP15
UP16
UP17
UP18
UP19
UP DUK12
OP plaža 18
DUK
UP DUK10
DUK
UP DUK11
OP plaža 16
OP plaža 17
S
I
Z
J
100m2

Čni profili



LEGENDA

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

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

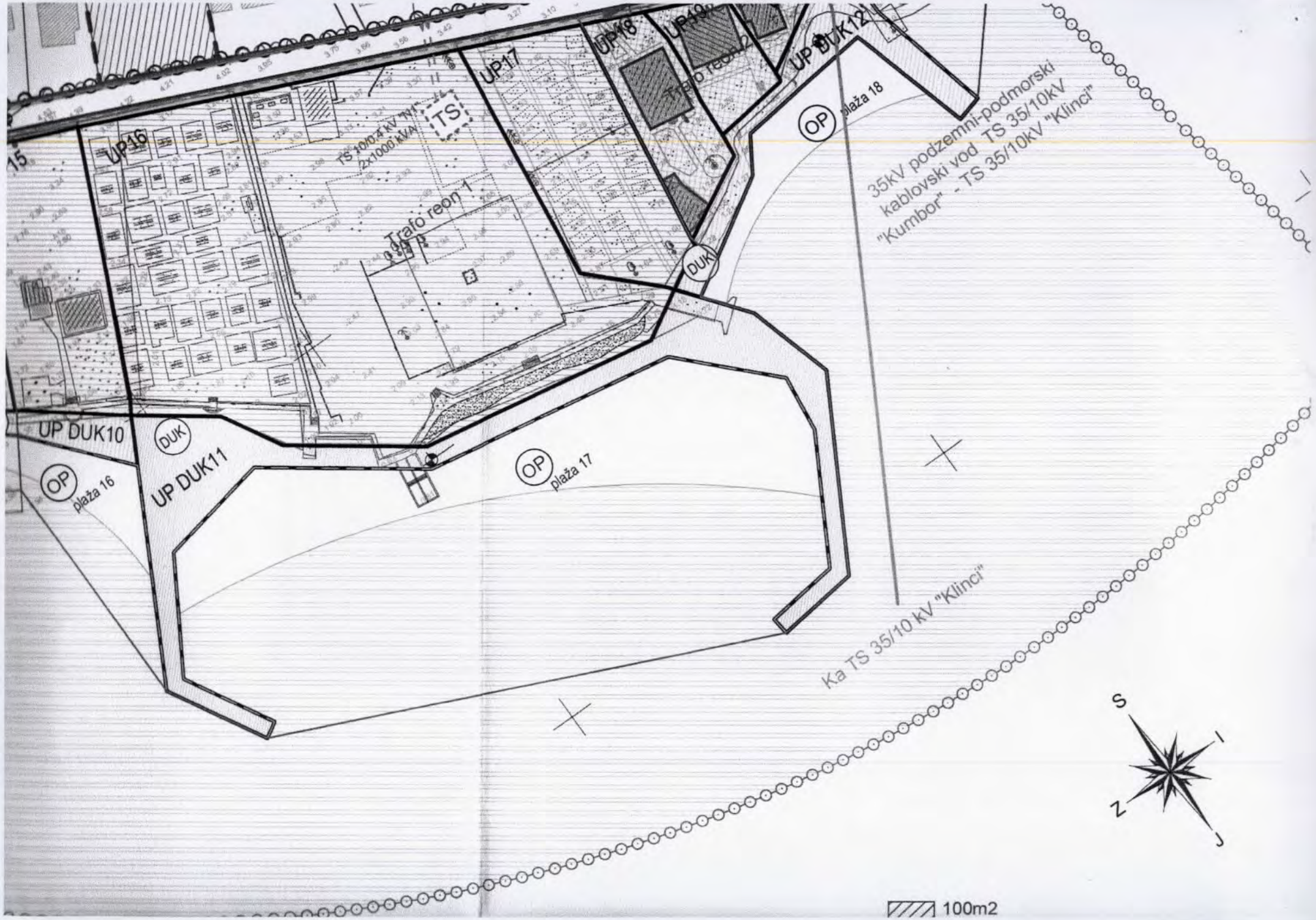
- KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
- OSOVINA
- TROTOAR
- OBALNO ŠETALIŠTE LUNGO MARE
- KONTEJNERSKI BOKS
- PREDLOG LOKACIJE ZA IZGRADNJU SPRATNE JAVNE GARAŽE (u zahvatu kontaktnog plana DUP Kumbor)
- PARAPETNI ZID UZ OBALNO ŠETALIŠTE, h=60cm
- 2.80 — VISINSKE KOTE SAOBRAĆAJNICE
- VODENI SAOBRAĆAJ - PRIVEZIŠTA I MANDRAĆI

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU
HERCEG NOVI

IZMJENE I DOPUNE
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5 - zona A"

PLAN

	obrađivač plana: **MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**	*odluka o izradi plana:* br. 00-72/19-8/4 EPA 665 XXVI Podgorica, 4. april 2019. Skupština CRNE GORE 26. SAZIVA PREDSJEDNIK Ivan Brajović
godina izrade plana: 2019.god.	*rukovodilac izrade plana:* **Ksenija Vukmanović,** dipl.inž.arh. *(lic.br. 05-1125/06-2)*	
razmjera: 1:1000	*naziv grafičkog priloga:* **PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE**	*broj grafičkog priloga:* **10.**


UP16
UP17
UP18
UP19
UP DUK12
TS
TS 10/0,4 kV "N"
2x1000 kVA
Trafo reon 1
Trafo reon 2
OP
plaža 18
DUK
35kV podzemni-podmorski
kablovski vod TS 35/10kV
"Kumbor" - TS 35/10kV "Klinci"
UP DUK10
DUK
UP DUK11
OP
plaža 16
OP
plaža 17
Ka TS 35/10 kV "Klinci"
S
I
Z
J
100m2

LEGENDA

GRANICA ZAHVATA DSL SEKTOR 5 - zona A

GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA

403 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE

POSTOJEĆI OBJEKTI

UP15 GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE

LINIJA IZGRAĐENE OBALE

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

POSTOJEĆI ELEKTROVOD 35 KV

POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV

PLANIRANI ELEKTROVOD 10 KV

PLANIRANI ELEKTROVOD 0,4 KV

TS POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4kV

TS PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4kV

GRANICA TRAFO REONA

KABLOVSKA SPOJNICA 10 KV

NISKONAPONSKI RAZVODNI ORMAR

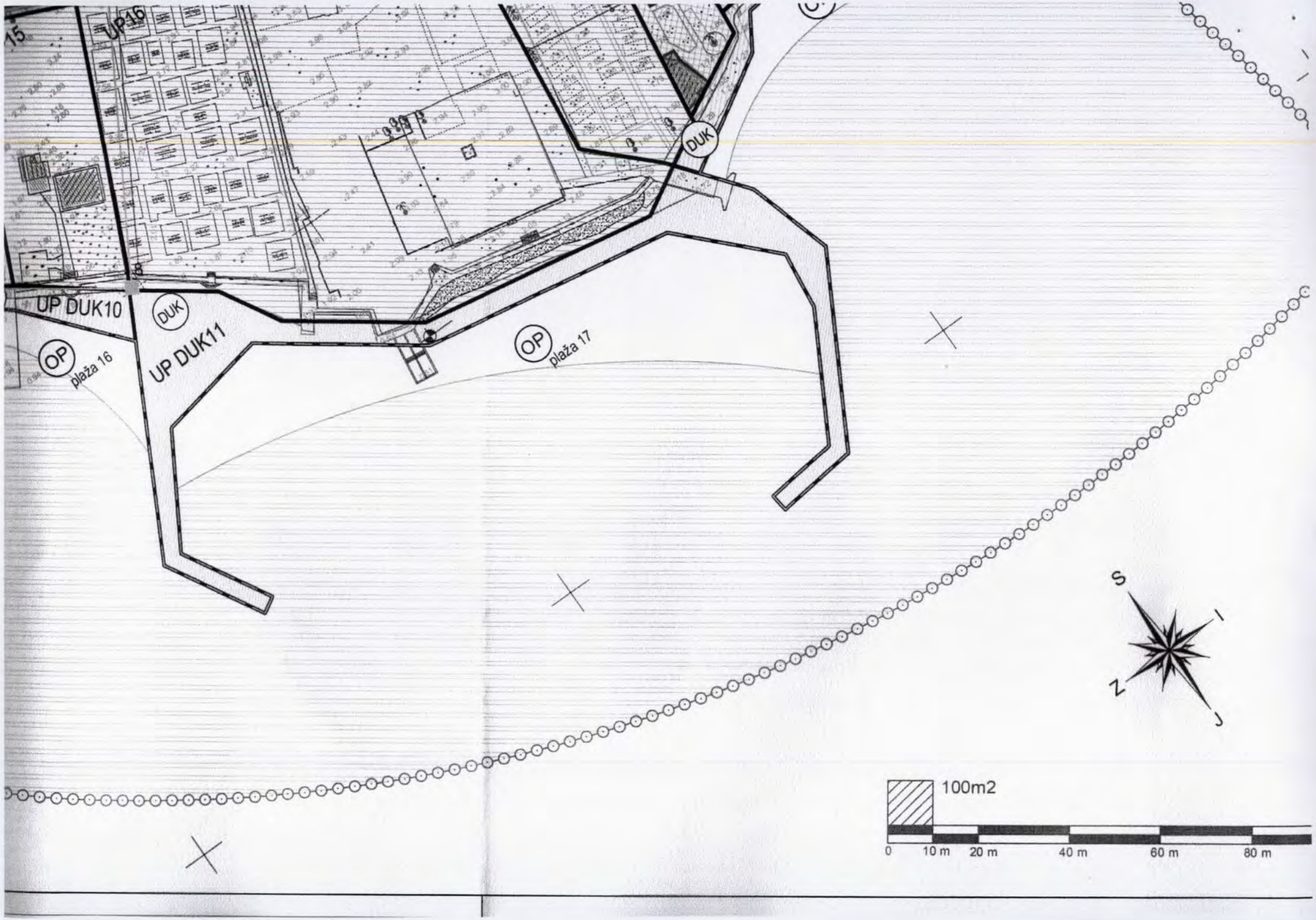
IZMJENE I DOPUNE
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5 - zona A"

PLAN

IZMJENE I DOPUNE
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5 - zona A"

PLAN

	obrađivač plana: **MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**	*odluka o izradi plana:* br. 00-72/19-8/4 EPA 665 XXVI Podgorica, 4. april 2019. Skupština CRNE GORE 26. SAZIVA PREDSJEDNIK Ivan Brajović
godina izrade plana: 2019.god.	*rukovodilac izrade plana:* **Ksenija Vukmanović,** dipl.inž.arh. *(lic.br. 05-1125/06-2)*	
razmjera: 1:1000	*naziv grafičkog priloga:* **PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE**	*broj grafičkog priloga:* **11.**


15
UP16
8
UP DUK10
DUK
UP DUK11
OP
plaža 16
OP
plaža 17
DUK
S
I
Z
J
100m2
0
10 m
20 m
40 m
60 m
80 m

LEGENDA

GRANICA ZAHVATA DSL SEKTOR 5 - zona A

GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA

403 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE

POSTOJEĆI OBJEKTI

UP15 GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE

LINIJA IZGRAĐENE OBALE

ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE

PLANIRANA KOMUNIKACIONA KABLOVSKA KANALIZACIJA

POSTOJEĆA KOMUNIKACIONA KABLOVSKA KANALIZACIJA

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU ZIC HERCEG NOVI

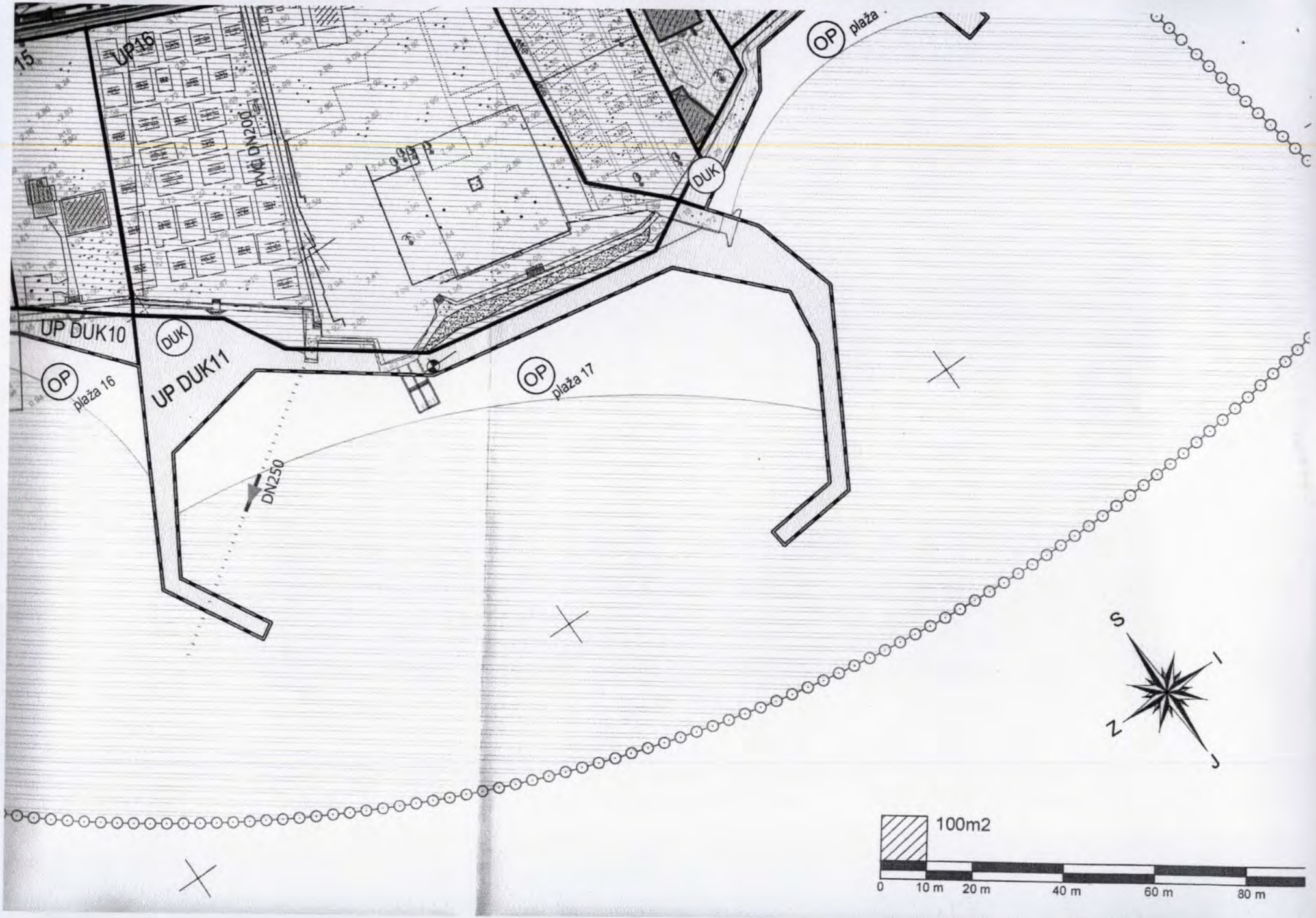
IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5 - zona A"

PLAN

IZMJENE I DOPUNE
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5 - zona A"

PLAN

	obrađivač plana: **MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**	*odluka o izradi plana:* br. 00-72/19-8/4 EPA 665 XXVI Podgorica, 4. april 2019. Skupština CRNE GORE 26. SAZIVA PREDSJEDNIK Ivan Brajović
godina izrade plana: 2019.god.	*rukovodilac izrade plana:* **Ksenija Vukmanović,** dipl.inž.arh. *(lic.br. 05-1125/06-2)*	
razmjera: 1:1000	*naziv grafičkog priloga:* **PLAN ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJA**	*broj grafičkog priloga:* **12.**


15
UP16
PVC DN200
OP
plaža
DUK
UP DUK10
DUK
UP DUK11
OP
plaža 16
OP
plaža 17
DN250
S
I
Z
J
100m2
0
10 m
20 m
40 m
60 m
80 m

LEGENDA

GRANICA ZAHVATA DSL SEKTOR 5 - zona A

GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA

403 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE

POSTOJEĆI OBJEKTI

UP15 GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE

LINIJA IZGRAĐENE OBALE

HIDROTEHNIČKA INFRASRTUKTURA

POSTOJEĆI VODOVOD

POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA

CS POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA - CRPNA STANICA

FEKALNA KANALIZACIJA KOJA SE UKIDA

SMJER ODVOĐENJA FEKALNE KANALIZACIJE

POSTOJEĆI BUJIČNI TOKOVI

PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

SMJER ODVOĐENJA ATMOSFERSKE KANALIZACIJE

SP SEPARATOR LAKIH NAFTNIH DERIVATA

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG NOVI 3/2

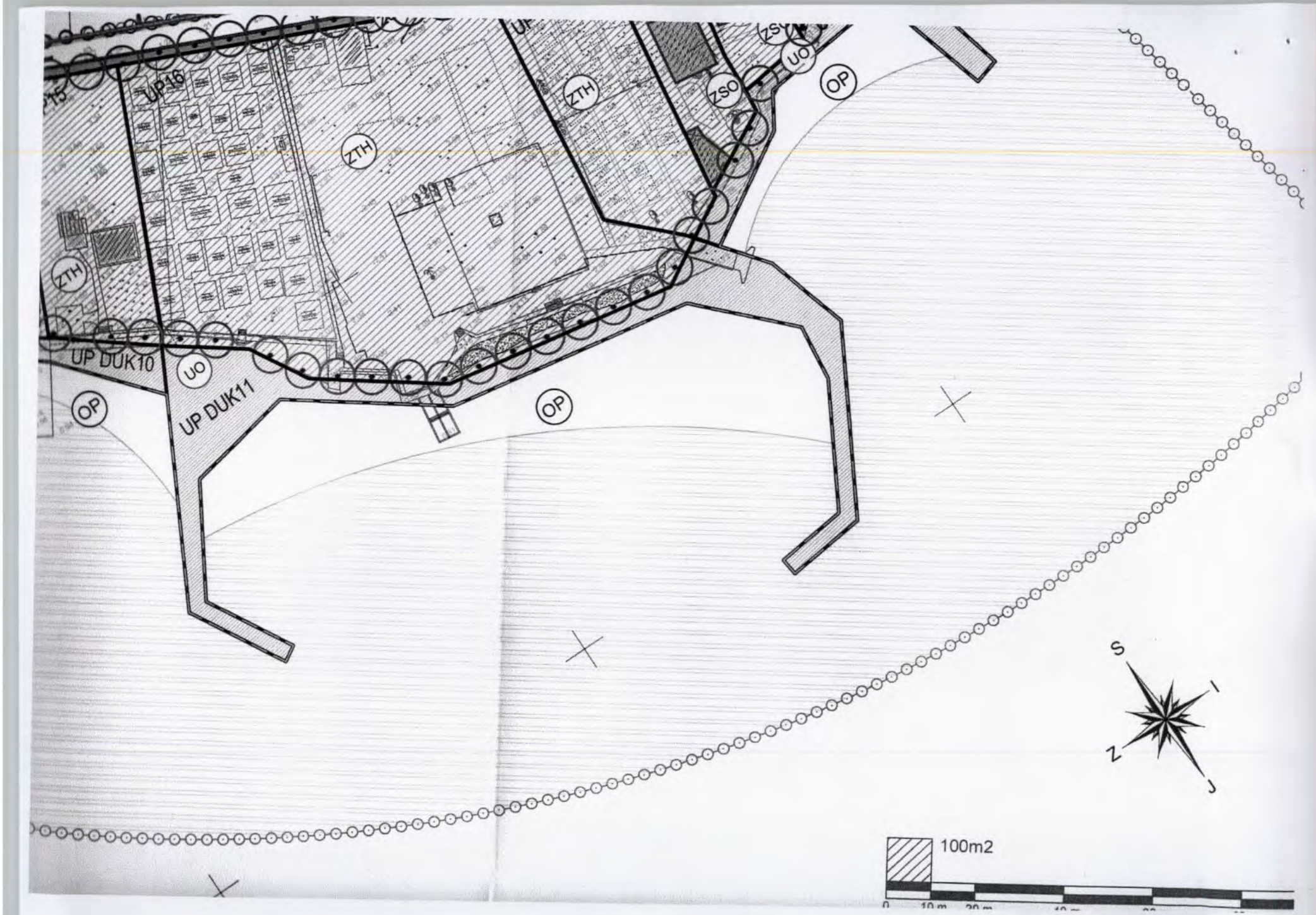
IZMJENE I DOPUNE
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5 - zona A"

PLAN

IZMJENE I DOPUNE
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5 - zona A"

PLAN

	obrađivač plana: **MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**	*odluka o izradi plana:* broj: 00-72/19-8/4 EPA 665 XXVI Podgorica, 4. april 2019. Skupština CRNE GORE 26. SAZIVA PREDSJEDNIK Ivan Brajović
godina izrade plana: 2019.god.	*rukovodilac izrade plana:* **Ksenija Vukmanović,** dipl.inž.arh. *(lic.br. 05-1125/06-2)*	
razmjera: 1:1000	*naziv grafičkog priloga:* **PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE**	*broj grafičkog priloga:* **13.**


UP16
ZTH
ZTH
ZTH
ZSO
UO
OP
UP DUK10
UO
UP DUK11
OP
OP
S
I
Z
J
100m2
0
10 m
20 m

ıa A

:LE

ELE

: - PUJ

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIĆENOG KORIŠĆENJA - PUO

- ZSO — ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
- ZTH — ZELENILO TURISTIČKIH OBJEKATA - HOTELA
- ZTN — ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA
- ZPO — ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
- SRP — SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE - PUS

- ZIK

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/2 HERCEG NOVI

IZMJENE I DOPUNE
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5 - zona A"

P L A N

IZMJENE I DOPUNE
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5 - zona A"

PLAN

	obrađivač plana: **MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**	*odluka o izradi plana:* br. 00-72/19-8/4 EPA 665 XXVI Podgorica, 4. april 2019. Skupština CRNE GORE 26. SAZIVA PREDSJEDNIK Ivan Brajović
godina izrade plana: 2019.god.	*rukovodilac izrade plana:* **Ksenija Vukmanović,** dipl.inž.arh. *(lic.br. 05-1125/06-2)*	
razmjera: 1:1000	*naziv grafičkog priloga:* **PLAN PEJZAŽNOG UREĐENJA**	*broj grafičkog priloga:* **14.**

192000000028
109-956-6030/2019

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-6030/2019
Datum: 12.04.2019.
KO: KUMBOR

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

LIST NEPOKRETNOSTI 282 - 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
414			6 8 0	12/04/2019		Dvorište PRAVNI PROPIS		904	0.00
414		1	6 8 0	12/04/2019		Objekat u izgradnji PRAVNI PROPIS		1241	0.00
Ukupno								**2145**	**0.00**

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0101900990147	CRKVA PRESVETA BOGORODICA Kumbor Kumbor	Korišćenje	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
414		1	Objekat u izgradnji GRAĐENJE	0	P 1241	Svojina 1/1 CRKVA PRESVETA BOGORODICA 0101900990147 Kumbor Kumbor

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
414				1	Dvorište	12/04/2019 9:43	Morsko dobro
414				2	Dvorište	12/04/2019 9:43	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA ZAKLJUČENJA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI OBJEKTA I ZAKUPU NEPOKRETNOSTI ZAKLJUČEN IZMEĐU MITROPOLIJE CRNOGORSKO-PRIMORSKE-CRKVENE OPŠTINE KUMBOR-CRKVE PRESVETE BOGORODICE U KUMBORU KAO ZAKUPODAVCA I CARINE DOO KAO ZAKUPOPRIMCA UZZ BR. 625/2018 OD 07.06.2018. GOD. OVJEREN KOD NOTARA MARIĆ TAMARE IZ HERCEG NOVOG
414		1		1	Objekat u izgradnji	12/04/2019 9:43	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA ZAKLJUČENJA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI OBJEKTA I ZAKUPU NEPOKRETNOSTI ZAKLJUČEN IZMEĐU MITROPOLIJE CRNOGORSKO-PRIMORSKE-CRKVENE OPŠTINE KUMBOR-CRKVE PRESVETE BOGORODICE U KUMBORU KAO ZAKUPODAVCA I CARINE DOO KAO ZAKUPOPRIMCA UZZ BR. 625/2018 OD 07.06.2018. GOD. OVJEREN KOD NOTARA MARIĆ TAMARE IZ HERCEG NOVOG

Datum i vrijeme: 12.04.2019. 12:26:44

2203490

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
414		1		1	Objekat u izgradnji	12/04/2019 9:43	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA ZAKLJUČENJA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI OBJEKTA I ZAKUPU NEPOKRETNOSTI ZAKLJUČEN IZMEĐU MITROPOLIJE CRNOGORSKO-PRIMORSKE-CRKVENE OPŠTINE KUMBOR-CRKVE PRESVETE BOGORODICE U KUMBORU KAO ZAKUPODAVCA I CARINE DOO KAO ZAKUPOPRIMCA UZZ BR. 625/2018 OD 07.06.2018. GOD. OVJEREN KOD NOTARA MARIĆ TAMARE IZ HERCEG NOVOG
414		1		2	Objekat u izgradnji	12/04/2019 9:44	Nema konacan izvjestaj strucnog nadzora

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

Načelnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme: 12.04.2019. 12:26:44

2203491

192000000028

109-956-6028/2019

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-6028/2019
Datum: 12.04.2019.
KO: KUMBOR

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

LIST NEPOKRETNOSTI 227 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
415	1		6 8 0	12/04/2019	KUMBOR	Dvorište KUPOVINA		2228	0,00
415	1	1	6 8 0	12/04/2019	KUMBOR	Objekat u izgradnji KUPOVINA		2831	0,00
Ukupno								**5059**	**0,00**

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002094754	CARINE DOO PODGORICA SKPOSKA B.B PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
415	1	1	Objekat u izgradnji GRAĐENJE	0	P 2831	Svojina 1/1 CARINE DOO PODGORICA 0000002094754 SKPOSKA B.B PODGORICA Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
415	1			1	Dvorište	12/04/2019 9:48	Morsko dobro
415	1	1		1	Objekat u izgradnji	12/04/2019 9:48	Nema konacan izvjestaj strucnog nadzora

Datum i vrijeme: 12.04.2019. 12:24:42

2203486

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

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

Načelnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme: 12.04.2019. 12:24:42

2203487

192000000028
109-956-6130/2019

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-6130/2019
Datum: 15.04.2019.
KO: KUMBOR

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

LIST NEPOKRETNOSTI 677 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
413		6 9 0		KUMBOR	Voćnjak 1. klase NASLJEĐE		372	15.62
Ukupno							**372**	**15.62**

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002094754	CARINE DOO PODGORICA SKPOSKA B.B PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
413			1	Voćnjak 1. klase	15/04/2003	Morsko dobro

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

Crna Gora UPRAVA ZA NEKRETNINE Podgorica

Načelnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA

192000000028
109-956-6129/2019

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-6129/2019
Datum: 15.04.2019.
KO: KUMBOR

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

LIST NEPOKRETNOSTI 441 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
405		5 9 0			Neplodna zemljišta		790	0.00
Ukupno							**790**	**0.00**

Podaci o vlasniku ili nosiocu

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

Podaci o teretima i ograničenjima

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

Datum i vrijeme: 15.04.2019. 13:25:02

2203741

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

Načelnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA

ЦРНА ГОРА
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ
Број: 415/2019
Датум: 15.04.2019.

Катастарска општина: КУМБОР
Број листа непокретности:
Број плана: 4,6
Парцеле: 415/1, 414, 413, 405

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Овјерава
Службено лице:

DOO VODOVOD I KANALIZACIJA
85340 Herceg Novi
Put 10. Hercegovačke brigade 3.
Žiro račun HB: 520-4294-94
CKB: 510-169-18
KB: 525-1470-96
PIB 02293196 PDV 20/31-00090-7
Kontakt: Centrala +382(0)31 323-166
Direktor 322-174
Tehnički sektor 323-191
Faks 323-090
Email vodovodhn@t-com.me
Web: www.vodovodnovi.co.me

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 16-04-2019				
Орг. јед.	Класификациони знак	Редни број	Прилог	Вриједност
02-3-350-UP1-379/19			1/1	

Broj:05-1210/19
Herceg Novi, 15.04.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
„CARINE" D.O.O.
PODGORICA

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-1210/19 od 15.04.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta – hotela 4* u zoni T1 (Turizam - hotel), na lokaciji: urbanistička parcela UP 16 koja se sastoji od **katastarskih parcela broj 414 i 415/1 sve k.o. Kumbor** *koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP1-379/2019 od 15.04.2019.god*, konstatuje se:

- Postojeći objekti na predmetnim parcelama priključeni su na gradsku vodovodnu mrežu priključnom cijevi DN 50 mm(unutrašnji prečnik) i registrovanim vodomjerom **Šp-10385**;
- Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 80 mm (unutrašnji prečnik) sa DCI cjevovoda DN 150 mm, iz postojećeg priključnog okna;
- Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- Budući da se radi o velikom kompleksu, na ulasku u kompleks predvidjeti mjerač protoka i hvatač nečistoća;
- Na početku parcele 1-2 m od regulacione linije predvidjeti vodomjerno okno sa ugrađenim livenoželjeznim poklopcem u koji će se smjestiti vodomjer za planiranu hidrantsku mrežu DN 80 mm, kao i centralni vodomjer DN min 50 mm za cijeli hotel;
- S obzirom da se projektovani i izvedeni glavni kolektor nalazi u trupu lokalne saobraćajnice, a prema potrebama budućeg objekta, priključni kolektor potrebno je izvesti **DN 200 mm**, u skladu sa hidrauličkim proračunom objekta, kada se za to budu stekli uslovi;
- Mjesto priključenja izvesti u postojećem priključnom oknu;
- Prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju (Sl.list CG br. 45/08), neophodno je ugraditi separator masti, ulja i nečistoća;
- Ukoliko se novoizgrađeni kolektor <u>ne pusti u rad</u> do završetka objekta, kao prelazno rješenje predlaže se izgradnja vodonepropusne septičke jame;
- U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena.

Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži

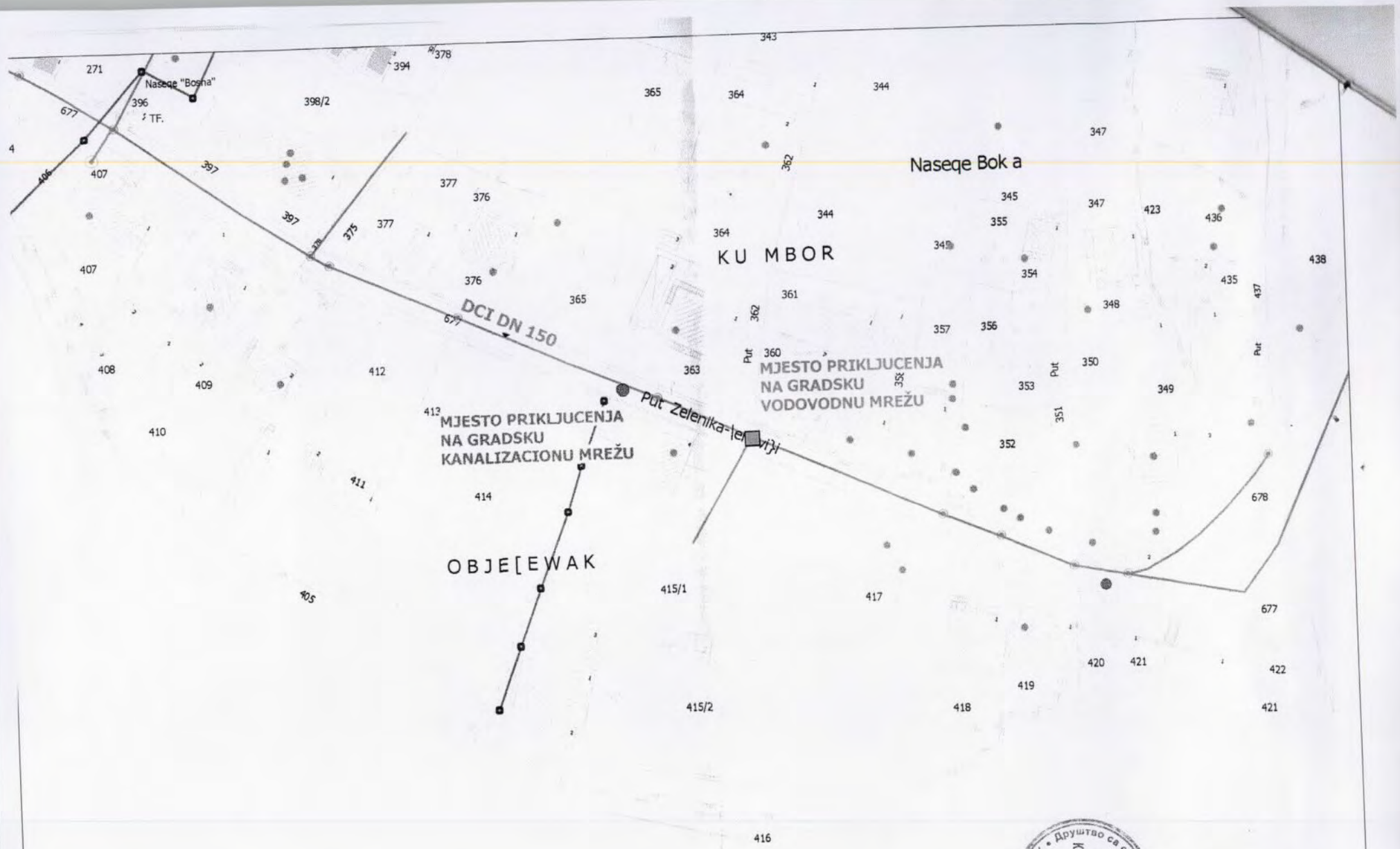
Ratka Radunović
dipl.ing.proiz.

Tehnički rukovodilac

Mića Stojanović
dipl.ing.građ.

Direktor

Mr Olivera Doklestić
dipl.ing.građ.



SITUACIJA TERENA
R=1:1000

"ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" Друштво са ограниченом одговорношћу Херцег-Новi 1

15.04.2019.