



## **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

za uređenje dijela obale – izgradnju kupališta na lokaciji: urbanistička parcela UP DUK 1 i OP (plaža 1) koja se sastoji od dijela kat. parcele br. 37 K.O. Kumbor, Herceg Novi, u dužini cca 94 m, u zahvatu Izmjene i dopune Državne studije lokacije »Sektor 5«, zona A i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore

**PLANSKI OSNOV:**

Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore  
(»Sl. list CG« br. 56/18)  
Izmjene i dopune Državne studije lokacije  
»Sektor 5«, zona A  
(»Sl.list CG« br. 21/19)

**PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA:**

**JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM  
CRNE GORE**

**OBRADIVAČ:**

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

Herceg Novi, 28.05.2019. 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 od 31.12.2018. godine), 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) i podnijetog zahtjeva JAVNOG PREDUZEĆA ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE iz Budve, izdaje

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za uređenje dijela obale – izgradnju kupališta na lokaciji: urbanistička parcela UP DUK 1 i OP (plaža 1) koja se sastoji od dijela kat. parcele br. 37 K.O. Kumbor, Herceg Novi, u dužini cca 94 m, u zahvatu Izmjene i dopune Državne studije lokacije »Sektor 5«, zona A i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore

### PODNOŠILAC ZAHTEVA:

- JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE IZ BUDVE
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 19.04.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UPI-412/2019.

### POSTOJEĆE STANJE:

- Kopija plana za predmetnu lokaciju u K.O. Kumbor, izdata od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, broj: 473/2019 od 06.05.2019. godine;
- Izvod lista nepokretnosti 441 za K.O. Kumbor, izdat od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-7132/2019 od 25.04.2019. godine kojim se dokazuje da Vlada Crne Gore ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 37 K.O. Kumbor, u površini od 415 m<sup>2</sup>, u naravi Neplodna zemljišta 120 m<sup>2</sup> i Plaža 295 m<sup>2</sup>, sa teretima;

### PLANIRANO STANJE:

#### • Namjena parcele odnosno lokacije:

- Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore («Sl. list CG» br. 56/18), sektor 5 (Kumbor-Đenovići-Baošići), za koji je urađena detaljna razrada – Izmjene i dopune Državne studije lokacije »Sektor 5«, zona A («Sl.list CG» br. 21/19).
- Uvidom u grafički prilog gore navedenog planskog dokumenta – PPPNOP, sektor 5 (Kumbor – Đenovići – Baošići), utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni Izgrađene obale (mula, mandračići, privezišta, kupališta).
- U poglavlju 36: Pravila za sprovođenje plana, pod brojem 19 definisano je da je direktna implementacija, odnosno izdavanje urb.teh. uslova iz ovog plana moguća i za **kupališta**.



- Uvidom u kartu 11 – Plan namjene površina, gore navedenog planskog dokumenta (Izmjene i dopune DSL Sektor 5, zona A), utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni DUK – djelimično uređeno kupalište i OP – ostale prirodne površine (plaža).
- Uvidom u kartu 12 – Plan parcelacije i regulacije, gore navedenog planskog dokumenta, utvrđeno je da je za predmetnu lokaciju definisana urbanistička parcela UP DUK 11 i OP (plaža 17).
- **Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.**
- **Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), 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.**
- **SMJERNICE/PRAVILA I USLOVI ZA KUPALIŠTA (Izvod iz plana višeg reda) (Poglavlje 27.1. tekstualnog dijela plana – PPPNOP CG):**
  - Kupalište, kao dio morskog dobra namijenjeno za kupanje i sunčanje, može se organizovati na plažama, izgrađenim i drugim dijelovima obale. Kupalište je vidno obilježeni vodeni i vodom neposredno povezani kopneni prostor koji posjeduje propisanu opremu i sadržaje.
  - Uslovi za organizaciju i opremanje plaža propisuju se Pravilnikom koji donosi Ministarstvo nadležno za poslove turizma, koji bi trebalo dopuniti i uslovima za posebne kategorije korisnika (osobe sa posebnim potrebama, gosti sa kućnim ljubimcima, ljubitelji iskonske prirode ...) kao i za kupališta u zaštićenim područjima.
  - Kupalište, kao izdvojena organizaciona cjelina, ne može biti manje od 20 m dužine i/ili 200m<sup>2</sup>. Na većim plažama sa više kupališnih jedinica, pojedinačno kupalište ne može biti manje od 50m dužine.
  - U zoni morskog dobra sva **uređena kupališta** su prema namjeni podijeljena na: 1) javna, 2) hotelska, i 3) kupališta specijalne namjene (nudistička/ženska, reprezentativna, namijenjena dječijim odmaralištima i banjским lječilištima, izletnička ...).
  - Svako kupalište mora biti obezbijeđeno sanitarno – higijenskim (kabine za presvlačenje, tuševi, korpe za otpatke, sanitarni objekat), bezbjednosnim (spasilačka služba, ograđivanje sa morske strane) i drugim uslovima.
  - Javna kupališta moraju imati slobodan pristup za sve korisnike, bez naplate ulaza.
  - Hotelska kupališta mogu da ograniče pristup i omoguće samo svojim gostima.
  - Specijalna kupališta su ona koja imaju posebne karakteristike ili režim korišćenja – nudistička, sa ljekovitim svojstvima ili reprezentativna, za banjска lječilišta ili dječija odmarališta, zbog čega pristup može biti dozvoljen samo za određene kategorije posjetilaca, a u skladu sa specijalnim režimom korišćenja kupališta i njegove okoline.
  - Izletnička kupališta nemaju pristup sa obale već samo sa mora. Kako nemaju svu adekvatnu infrastrukturu mogu da ispune samo minimalne uslove shodno Pravilniku o uslovima koja moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta.
  - U kapacitiranju prostora i plažnog mobilijara koristiti normativ: jedna ležaljka na najmanje 6 m<sup>2</sup> ili jedan suncobran i dvije ležaljke na najmanje 8 m<sup>2</sup>, a u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu. Kod hotela, taj normativ treba da bude najmanje 10 m<sup>2</sup> za jedan suncobran i dvije ležaljke.
  - Preporučuje se da uređena kupališta imaju: organizovana pristaništa za pristajanje čamaca i turističkih brodića u blizini, ali van akvatorijuma kupališta, kolski ili pješački prilaz, označen zahvat na kopnu i moru, definisane ulaze na plažu i po mogućnosti organizovan parking prostor.
  - Izuzetno se čamcima i svim drugim plovnim objektima na motorni pogon dozvoljava pristup na uređena kupališta, samo na mjestima koja moraju biti na odgovarajući način obilježena, označena i ograđena, međusobno povezanim bovama, koje formiraju lijevak od obale ka otvorenom moru.
  - Pristajanje plovnih objekata se ne smije obavljati nasukavanjem već na pristaništima, koja mogu biti stalna i sezonska. Preporuka je da se dokovi montiraju na šipovima od drveta,



metala ili betona. Moguće je i postavljanje fiksnog ili plutajućeg pontona. Dubina gaza mora biti takva, da plovni objekti dok su privezani budu u plutajućem stanju.

- Na kupalištu se mogu organizovati sportsko-rekreativne aktivnosti na obali (kao što su odbojka, igrališta za djecu, fudbal na pijesku i sl.), a u akvatorijumu (poželjno na krajevima zahvata) moguće je organizovati ostale sportske aktivnosti (tobogani, vaterpolo, pedaline, skijanje na vodi, banane, panoramsko letenje, jedrilice i drugi plovni objekti koji nijesu na motorni ili jet pogon) koje isključuju kupanje na tom prostoru. Ovi dijelovi moraju biti adekvatno obilježeni bovama.
- Korisnik kupališta je dužan da sačuva pješčane površine plaže, pješčane dine i vegetaciju na kupalištima, a postavljeni objekti treba budu isključivo u funkciji plažnog servisa i usluga, bez postavljanja tezgi, terasa i svih drugih privremenih objekata koji zauzimaju kupališne površine.
- Prostornu organizaciju svakog uređenog kupališta (prostor na kome se mogu postavljati suncobrani i ležaljke, prolazi i komunikacije, položaj sanitarnih objekata, tuševa i kabina za presvlačenje, informativne table, kule ili punktovi za spasioce, prostori za zabavu i rekreaciju, drugi plažni mobilijar i pristaništa), treba definisati prema Pravilniku, a prikazati u okviru **Atlas crnogorskih plaža i kupališta (katastar plaža i kupališta)** kojim će se, osim popisa, određivati i njihov režim korišćenja.
- Uređenja i proširenja postojećih te eventualna izgradnja novih kupališta odvijala bi se uklanjanjem sadržaja i objekata koji nisu neophodni i mogu se organizovati na drugim prostorima, nasipanjem autohtonim pijeskom ili šljunkom, izgradnjom inženjerskih objekata zaštite plaža (npr. podvodni pragovi, naperi), izgradnjom ili montažom pontona i mola (naročito u Boki) i pažljivim modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilagođavanjem za kupaoce. Ovakvi radovi nijesu predviđeni na zaštićenim objektima, a moraju biti provjereni na osnovu procjene uticaja pojedinih radova na morske struje i na ambijentalne vrijednosti.
- U neposrednoj blizini, najčešće gradskih kupališta, nalazi se **funkcionalno zaleđe** koje predstavlja njihov produžetak, odnosno proširenje i svojevrsnu tampon zonu prema naselju. Tu su predviđeni raznovrsni uslužni sadržaji, otvoreni bazeni i akva-parkovi, sportsko-rekreativni sadržaji "wellness" i spa kapaciteti, razne forme urbanog zelenila. Ovaj prostor, namijenjen je za dnevne i noćne aktivnosti. U njima nisu predviđeni smještajni objekti.
- Ukoliko se neka od plaža nalazi na zaštićenom području, radnje, aktivnosti i djelatnosti je potrebno odvijati u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti prirode kako se ne bi poremetila prirodna ravnoteža i autentični izgled.
- U zaleđu svih uređenih ili neuređenih kupališta, prirodnih plaža i drugih djelova obale koji ne ispunjavaju uslove za organizaciju kupališta, a koji se nalaze unutar područja morskog dobra ili van njega, ovim planom se dozvoljava postavljanje ili izgradnja bazena, kao djelimične nadopune nedostajućih plažnih kapaciteta, a sve u skladu sa smjernicama/pravilima ovog plana.

#### • **SMJERNICE/PRAVILA I USLOVI ZA DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA (DUK 1) PREMA IZMJENE I DOPUNE DSL »SEKTOR 5«:**

##### **Kupališta**

Kupališta su sva pogodna mjesta, bilo da su prirodna (šljunkovita, pjeskovita, kamenita, stjenovita) ili vještačka (izgrađeni prostori na i pored obale) na kojima se može rekreativno kupati i sunčati.

Kupalište može imati više kupališnih jedinica, organizovanih u zavisnosti od namjene, a svaka je ponaosob opremljena kao cjelina. Po namjeni kupališta se dijele na sljedeće kategorije: javna, hotelska i specijalna.

Javno kupalište je ono koje mogu konstiti svi pod jednakim uslovima. Može biti gradsko ili izletničko (van naselja) i potpuno ili djelimično uređeno.

Gradsko kupalište je frontalni dio naseljene zone i njegov kontakt sa morem. Pored kupališnog karaktera može da ima i funkciju zabave, sporta, rekreacije, javnih manifestacija, itd.

Hotelsko kupalište predstavlja sastavni dio turističkog (hotelsko-smještajnog) kompleksa. Ono je dimenzionisano prema njegovom kapacitetu jer je pristup gostima van hotela uglavnom ograničen. To su uređena kupališta po najvišim standardima, male gustine i velikog komfora. Kupalište može biti produženi lobi hotela i na njemu mogu biti organizovani bazeni, sportski i



rekreativni sadržaji sa animatorskom službom i ugostiteljskim uslugama. Kod kapacitiranja kupališta koristi se normativ od 4 do 8m<sup>2</sup> po kupalištu, a kod hotelskih i ekskluzivnih i više. Po stepenu uređenosti kupališta se dijele na: uređena, djelimično uređena i prirodna – zaštićena.

Uređena kupališta su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizaciono-tehničke, infrastrukturne, higijenske i bezbjednosne uslove, shodno važećim propisima.

Djelimično uređena kupališta su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizacione i higijenske uslove, a djelimično infrastrukturne i bezbjednosne uslove.

Prirodna – zaštićena kupališta su ona koja imaju posebne prirodne vrijednosti ili su zaštićena kao prirodna dobra.

Djelimično uređena kupališta su planirana na 12 urbanističkih parcela, i njih čine betonirane površine za prilaz i zaštitu pješčanih plaža. Prilaz djelimično uređenim kupalištima je obezbijedjen sa šetališta Lungo Mare. Intervencije na ovim površinama će se izvoditi u skladu sa smjericama za uređenje kupališta.

### **Pravila za uređenje djelimično uređenog kupališta DUK**

Djelimično uređena kupališta su planirana kao betonske i mješovito nasute plaže. Ova kategorija obuhvata površine betonskih plaža i nasutih plaža koje mogu biti između betonskih. Ovakve plaže su predviđene iz razloga što je, prema analizama rađenim za potrebe planske dokumentacije starijeg datuma, na ovim mjestima utvrđeno konstantno ispiranje materijala. Kroz izradu projektna dokumentacije treba provjeriti poziciju novih betonskih plaža i poziciju plaža koje se nasipaju šljunkom ili izvode od montažnih elemenata. Potrebno je voditi računa da se površine za betoniranje svedu na najmanju moguću mjeru, a da se uz to obezbijedi valjana zaštita plaže od erozije.

U Planu je predložena maksimalna linija nasipanja obale (izmjena obalne linije). Planom se nalaže obaveza očuvanja kontinuiteta obale i obezbjeđivanje površine plaža ekvivalentne ili što približnije onoj datoj u bilansu površina.

U kapacitiranju prostora korišćen je normativ 15m<sup>2</sup> po kupaču.

Djelimično uređena kupališta u potpunosti ispunjavaju organizacione i higijenske uslove propisane za uređena kupališta (svlačionice, tuševi, toaleti, kante za otpatke i redovno održavanje), a djelimično bezbjedonosne i infrastrukturne uslove:

- Kupalište je izdvojena organizaciona cjelina koja u funkcionalnom, estetskom i ekološkom smislu omogućava boravak kupača.
- Javna kupališta moraju imati slobodan pristup, bez naplate ulaza.
- Optimalan raspored funkcija na kupalištu je sledeći:
  - na samom ulazu u kupalište treba rasporediti ugostiteljske, sanitarno-higijenske i ostale neophodne sadržaje;
  - centralna zona plaže sa definisanim prostorom za postavljanje suncobrana i ležaljki;
  - zona neposredno uz more (min. 5m) treba da bude slobodna za kretanje, ulazak i izlazak kupača iz mora.
- Kupališta se moraju redovno održavati.
- Na 1000m<sup>2</sup> površine ili 100m dužine uređenog kupališta treba postaviti minimum dva sanitarna čvor, dva tuša i kabine za presvlačenje.
- Sanitarni objekti mogu biti: čvrsti i mobilni. Čvrsti sanitarni objekat se gradi na lokacijama gdje postoje uslovi za priključenje na javni kanalizacioni sistem, ili septičku vodonepropusnu jamu, koja se može redovno prazniti. Mobilni sanitarni objekat se postavlja na lokacijama gdje ne postoji javni kanalizacioni sistem.
- Na kupalištu mora biti organizovana spasilačka služba (određeni broj stručno osposobljenih lica, primjeren kapacitetu kupališta), određen broj čamaca za spašavanje i ostala spasilačka oprema prema međunarodnim ILS standardima.
- Sa vodene strane kupališta, prostor uređenog i izgrađenog kupališta mora biti vidno ograđen na udaljenosti od 100 m od obale koje su međusobno povezane.
- U ograđenim prostorima kupališta i na udaljenosti od 200 m od obale, zabranjeno je prilaziti gliserima, a na udaljenosti od 150m od obale, zabranjeno je prilaziti čamcima, jedrilicama, daskama za jedrenje, skuterima i sl.



Prostornu organizaciju kupališta (prostor na kome se mogu postavljati suncobrani i ležaljke, prolazi i komunikacije, položaj sanitarnih objekata, tuševa i kabina za presvlačenje, prostori za zabavu i rekreaciju, drugi plažni mobilijar te pristaništa) treba definisati godišnjim planom privremenih objekata i kupališta, kojim će se odrediti i njihov režim korišćenja.

Djelimično uređena kupališta se ne smiju ogradjivati. Kroz djelimično uređeno kupalište je potrebno omogućiti javni prolaz i javni pristup pješčanim plažama.

Na parcelama sa namjenom DUK dozvoljena je gradnja i postavljenje objekata u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta (\*Službeni list CG", br. 20/08, 20/09, 25/09, 04/10, 61/10 i 26/11).

UP DUK 1, P=443 m <sup>2</sup>		
Br.	x	y
108	6548292.0320	4700027.2513
109	6548278.7032	4700044.9001
110	6548242.1970	4700073.0374
111	6548241.4015	4700070.9436
112	6548241.2878	4700070.6357
174	6548230.2072	4700048.2344
175	6548232.5062	4700046.9785
176	6548242.6543	4700065.4999
177	6548248.9847	4700062.1281
178	6548249.7736	4700063.5642
179	6548265.5096	4700051.8801
180	6548275.5394	4700040.1986
181	6548282.5988	4700031.4377
182	6548279.9841	4700029.3570
183	6548286.5142	4700020.8806
184	6548286.5783	4700017.9153
185	6548268.3555	4700001.2324
186	6548270.4267	4699999.0622
166	6548290.5869	4700017.9028
23	6548293.9661	4700021.0607

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

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



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

- **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 I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:**

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**

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

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

U Studiji je navedeno da zaštićeno područje koje se proteže preko skoro čivata 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 Lovčena 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 Komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) koje se odnose na kulturno dobro na listi Svjetske baštine i njegovu zaštićenu okolinu, gdje se poslijednja tri dokumenta direktno odnose na teritoriju Opštine Herceg Novi.

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

1. Za sve planove nižeg reda koji predviđaju nove urbane, ruralne ili graditeljske cjeline, zatim krupne infrastrukturne projekte, i bilo koje druge projekte koji bitno utiču na percepciju prirodnog okruženja, pejzaža i kulturnih dobara razmotriti izradu HIA (Heritage Impact Assessment).
2. Za sve objekte preko 3.000m<sup>2</sup> (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 neizgrađena cezure i prodori prirodnog pejzaža između njih.

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

završetka urbanog područja prema neposrednom očuvanom prirodnom zaleđu, kako bi se ostvarila prihvatljiva slika sveobuhvatnog Kulturnog pejzaža. Dobar primjer se ogleda u nekadašnjem izgledu kontakta naselja Topla II sa kulturnim pejzažem istorijske Tople i Trebesina, dok je negativna situacija postepeno i tačkasto osipanje izgrađenog tkiva ka zaleđu u zoni Sutorine, Njivica, Zelenika-Kuti, Kumbora, Bijele, Rosa, (v. mapa 8, 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 koloski 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).

Novo 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 ekspresivnih 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 bilje I, 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 predstavljaju padine brda i planina koje okružuju zaliv i u zonama priobalnih naselja ostvaruju kontakt sa morskom obalom. Ova zona predstavlja ostatak prirodnog pejzaža raznolikog karaktera, uglavnom obrasla makijom i zelenilom srednje visine (Zirine, Rebra, brdo Sv. Ilije koje se u zaliscima spušta do morske obale na prstoru Kumbora, Đenovića Baošića i Bijele, Sv. Nedelje), 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 Boka Kotorske) odgovaraju značaju i stepenu zaštite koji Boka Kotorska uživa kao kulturno dobro na Listi svjetske baštine (UNESCO).

### **Zaštita kulturnih dobara:**

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

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

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

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja. Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list Crne Gore",



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

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

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

#### • **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, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

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

#### • **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

- Potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0.90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbijediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

### **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 DUP-om planiranih vodova;

#### • **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:**



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

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

• **Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):**

- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urb. parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

• **Ostali infrastrukturni uslovi:**

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

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

**PRIRODNI USLOVI:**

- Uvidom u kartu 3e: seizmička mikrorejonzacija, predmetna parcela se nalazi u **seizmički nestabilnoj zoni**
- Uvidom u kartu 3f: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. IVf** za koju važi:
  - litoški opis: pjeskovita glina, glina s promjenjivim sadržajem krája, oštrugaono kršje s glinom i odlomcima ;
  - nagib terena: 10° ;
  - dubina do vode: 0 - 4,0m ;
  - stabilnost terena: nestabilan (područje nestabilnih padina i aktivnih klizišta);
  - nosivost terena: 7 N/cm<sup>2</sup> ;
  - seizmičnost: N (nestabilna geotehnička sredina u uslovima zemljotresa);
  - temperatura: srednja godišnja 18,1 °C ;  
min. srednja mjesečna 8-9 °C ;  
max. srednja mjesečna 24-25 °C ;
  - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm ;
  - intenzitet i učestalost vjetrova : 41% tišina. 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) – važi za stambene objekte.

• **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),
  - Poboljšanje 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.
- **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).**

**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).**

**PRILOZI:**

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

- Izvod iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (»Sl.list CG« br. 56/18), Sektor 5 (Kumbor – Đenovići – Bašičići), R 1:10 000, Izvod iz Izmjene i dopune DSI »Sektor 5« zona A (»Sl.list CG« br. 21/19), list 5 – Postojeće korišćenje prostora, 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 elektronskih komunikacija.

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

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi za izradu tehničke dokumentacije, izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-1333/19 od 03.05.2019. godine;

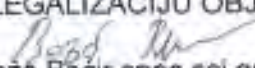


**List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**

Kopija plana za predmetnu lokaciju u K.O. Kumbor, izdata od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, broj: 473/2019 od 06.05.2019. godine;

Izvod lista nepokretnosti 441 za K.O. Kumbor, izdat od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-7132/2019 od 25.04.2019. godine kojim se dokazuje da Vlada Crne Gore ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 37 K.O. Kumbor, u površini od 415 m<sup>2</sup>, u naravi Neplodna zemljišta 120 m<sup>2</sup> i Plaža 295 m<sup>2</sup>, sa teretima;

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

  
Božo Bécir spec. sci. građ.

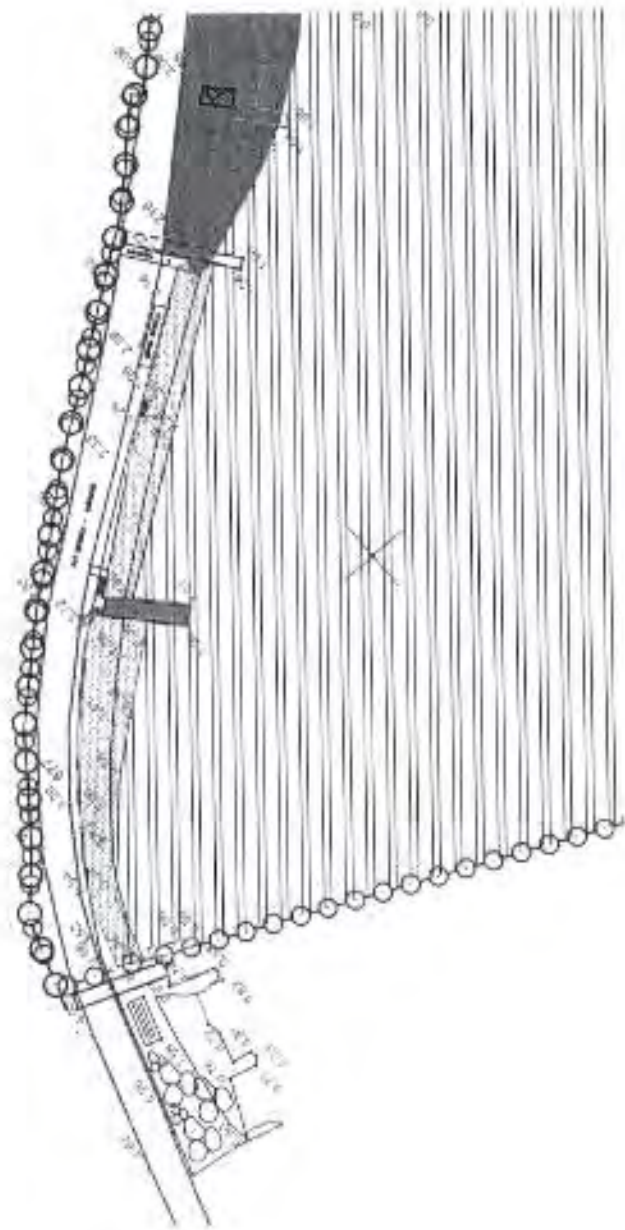
SEKRETARKA  
arh. Marina Sekulić spec. sci.



**Dostaviti:**

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





X















# LEGENDA

- 0-0-0-0-0-0 GRANICA ZAHVATA DSL SEKTOR 5 - zona A
- 0-0-0-0-0-0 GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
- 0-0-0-0-0-0 GRANICA I BROJ KATASTRARSKE PARCELE
-  POSTOJEĆI OBJEKAT
- P+1+PK POSTOJEĆA SPRATNOST OBJEKATA
- \_\_\_\_\_ LINIJA IZGRABENE OBALE

## POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA

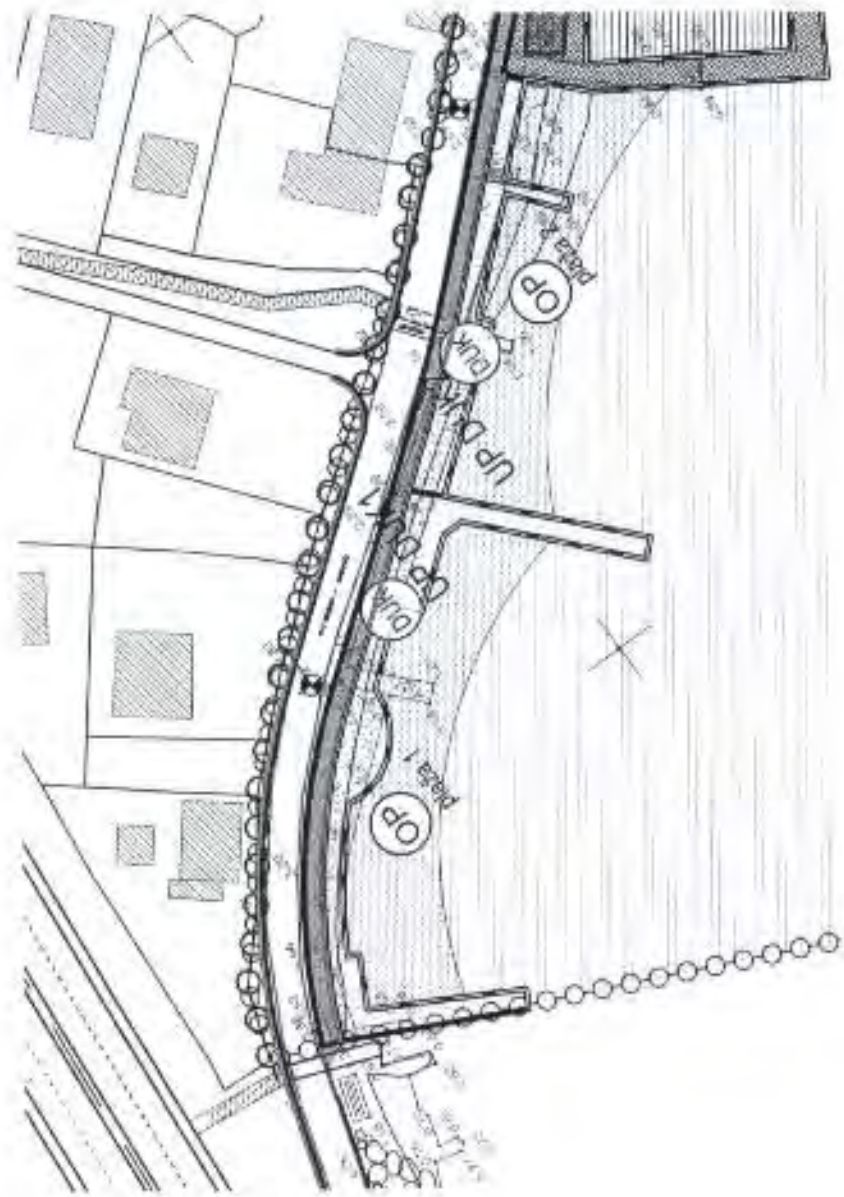
-  STANOVANJE
-  TURIZAM
-  SPORT I REKREACIJA - BOČARSKI KLUB, BAZEN
-  BETONIRANO KUPALIŠTE, PONTE
-  PRIVEZIŠTA I MANDRAČI
-  OSTALE PRIRODNE POVRŠINE - PJEŠČANE PLIŽE
-  ZELENILO
-  MORSKI AKVATORIJUM
-  PROFUSTI ZA ATMOSFERESKE VOĐE
-  POSTOJEĆA TRAFOSTANICA



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

## PLAN

godine izdavanja br. 00-72/19-874 CPA 565 XXVI Podgorica, 4. april 2019. Saopštenje CRNE GORE Zb. SARAJEVA	PRILOG 7 <b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA</b> odobrenje i izbor obraz <b>Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.</b> (tit.br. 05-1125/06-2)	PRILOG 8 ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA
	2019. god. 1:1000	
PRILOG 9 ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA	PRILOG 10 ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA	PRILOG 11 ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

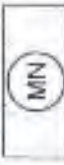







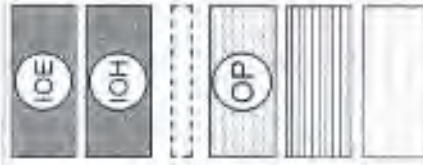


## LEGENDA

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

## NAMJENA POVRŠINA

-  MJEŠOVITA NAMJENA (STNOVANJE, TURIZAM, POSLOVANJE)
-  TURIZAM - HOTEL
-  TURIZAM - TURISTIČKO NASELJE
-  TURIZAM - UGOSTITELJSTVO
-  VODENI SAOBRAČAJ - PRIVEZIŠTA I MANDRAČI
-  SPORT I REKREACIJA
-  ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE
-  DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA



OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

PROPUSTI ZA ATMOSFERSEK VODE

OSTALE PRIRODNE POVRŠINE - PLAŽA

MORSKI AKVATORIJUM U OKVIRU UP

MORSKI AKVATORIJUM

## SAOBRAČAJ

KOLSKA SAOBRAČAJNICA - IVIČNJAK

OSOVIINA

TROTOAR

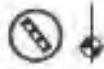
OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MAR

PARAPETNI ZID UZ OBALNO ŠETALIŠTE, h=60cm

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

KONTEJNERSKI BLOK

VISINSKE KOTE SAOBRAČAJNICE



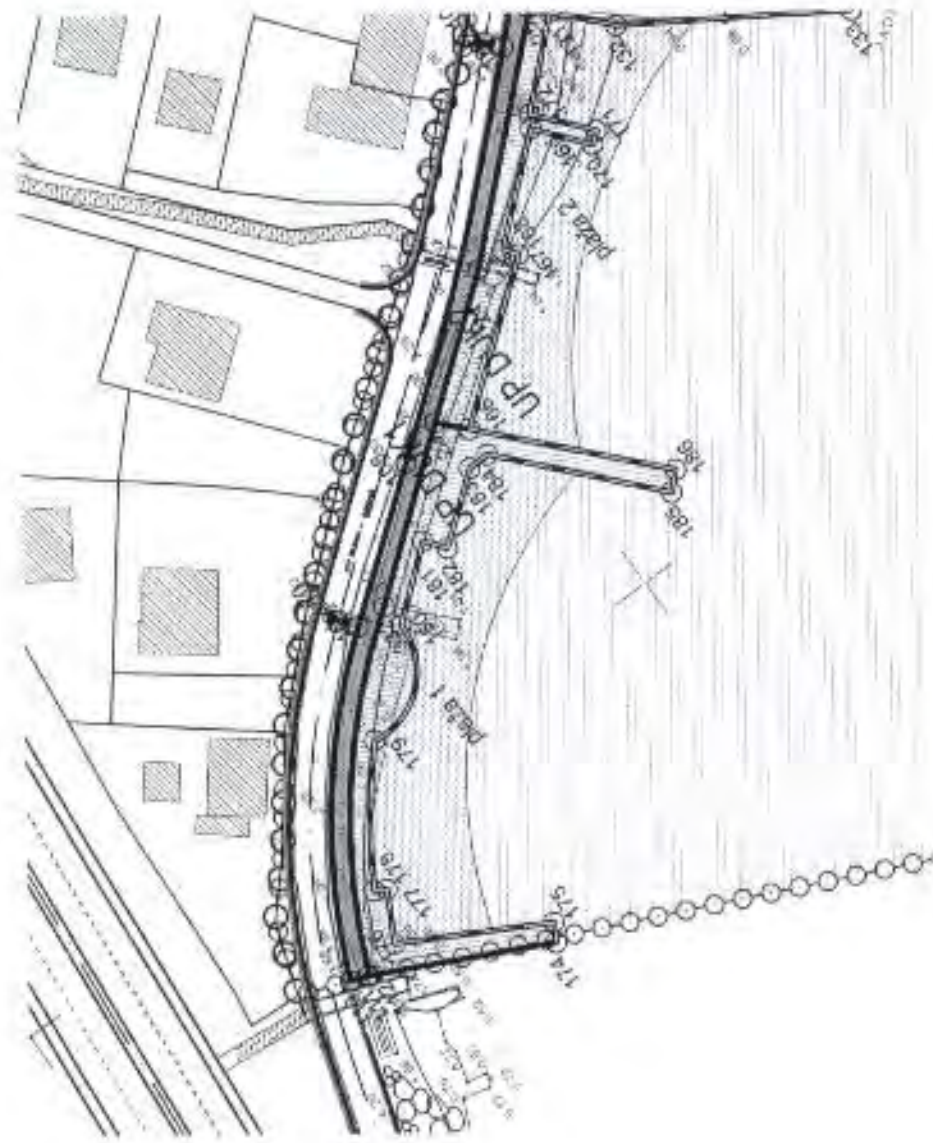
# IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5 - zona A"

## PLAN

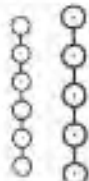




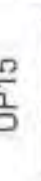







	obradivač plana: <b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA</b>	odlučka o izradi plana: br. 00-72/19-8/4 EPA 665 XXVI Podgorica, 4. april 2019. Skupština CRNE GORE 26. SAZIVA
godina izrade plana:  2019.god.	rukovodilac izrade plana: <b>Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.</b> (lic.br. 05-1125/06-2)	PRESJEDNIK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







## LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA DSL SEKTOR 5 - zona A
-  GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
-  GRANICA I BROJ KATASTARKE PARCELE
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  UP15
-  GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  LINIJA IZGRADENE 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
-  VISINSKE KOTE SAOBRAĆAJNICE
- ## ENERGETSKA INFRASTRUKTURA
-  POSTOJEĆA TRAFOSTANICA
-  PLANIRANA TRAFOSTANICA



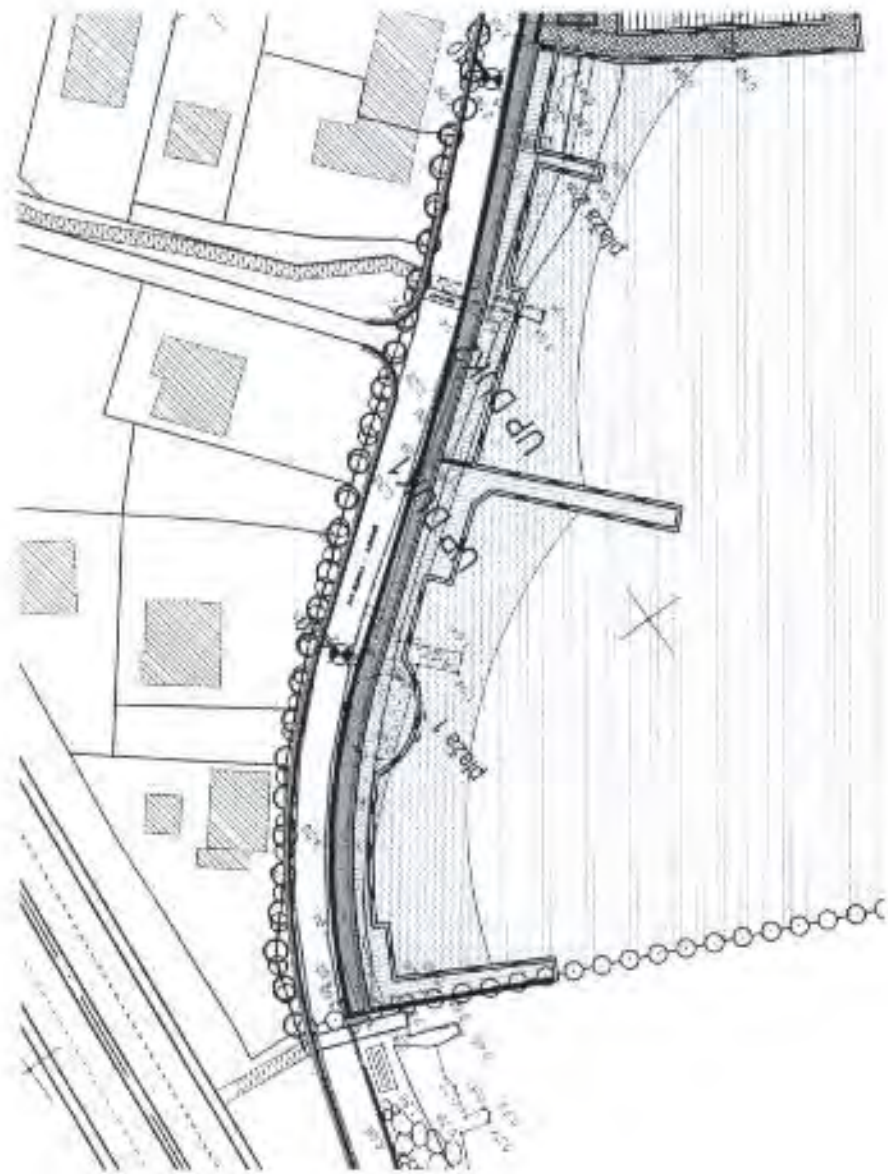


# IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5 - zona A"

## PLAN

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







## LEGENDA

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

## SAOBRAČAJ

-  KOLSKA SAOBRAČAJNICA - 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
-  VISINSKE KOTE SAOBRAČAJNICE
- ## ENERGETSKA INFRASTRUKTURA
-  TS
-  TS
-  POSTOJEĆA TRAFOSTANICA
-  PLANIRANA TRAFOSTANICA



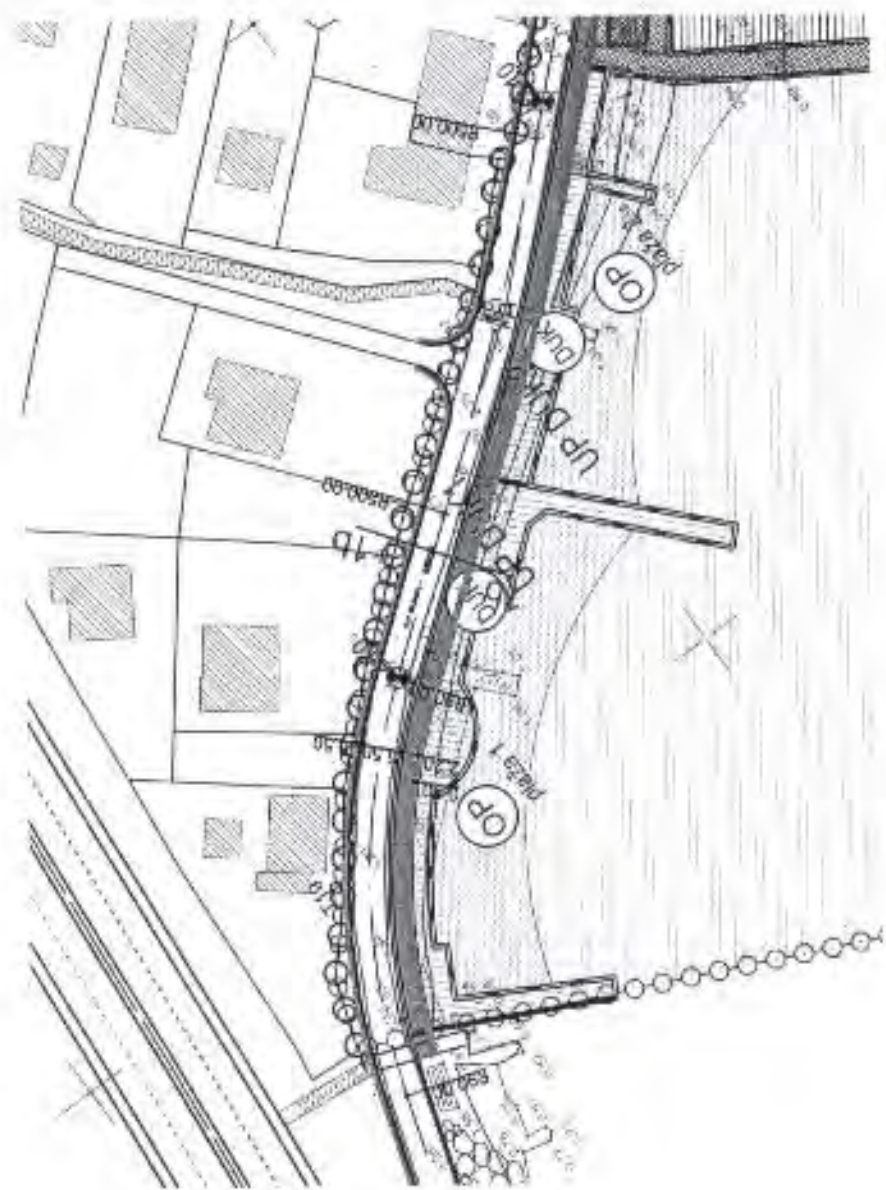
**IZMJENE I DOPUNE  
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5 - zona A"**

**PLAN**

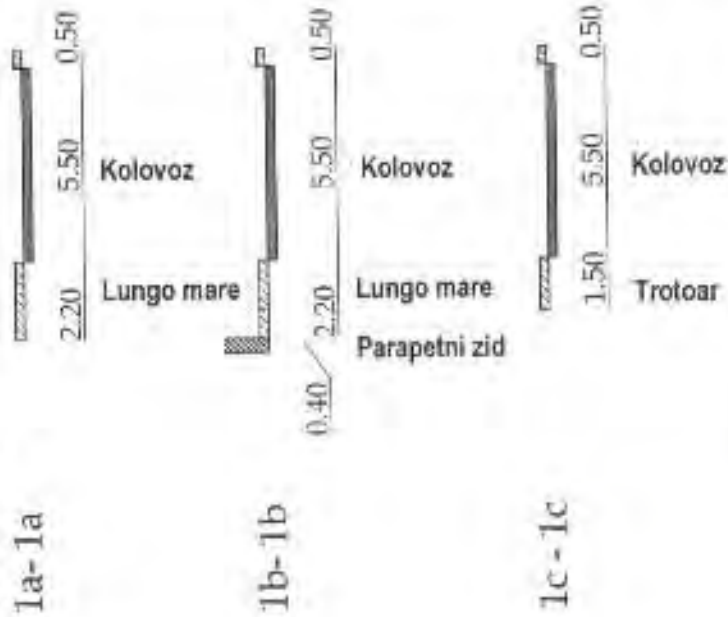
	obradivač plana: <b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA</b>	odluka o izradi plana: br. 00-72/19-B/4 EPA 665 XXVI Podgorica, 4. april 2019. Skupština CRNE GORE 26. SAZIVA  PREDSJEDNIK Ivan Brajović
godina izrade plana:  2019.god.	rukovodilac izrade plana:  <b>Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.</b>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







### Poprečni profili



### LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL SEKTOR 5 - zona A
- GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
- GRANICA I BROJ KATASTRARKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- LINIJA IZGRADENE 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
- VISINSKE KOTE SAOBRAĆAJNICE
- VODENI SAOBRAĆAJ - PRIVEZIŠTA I MANDRAČI



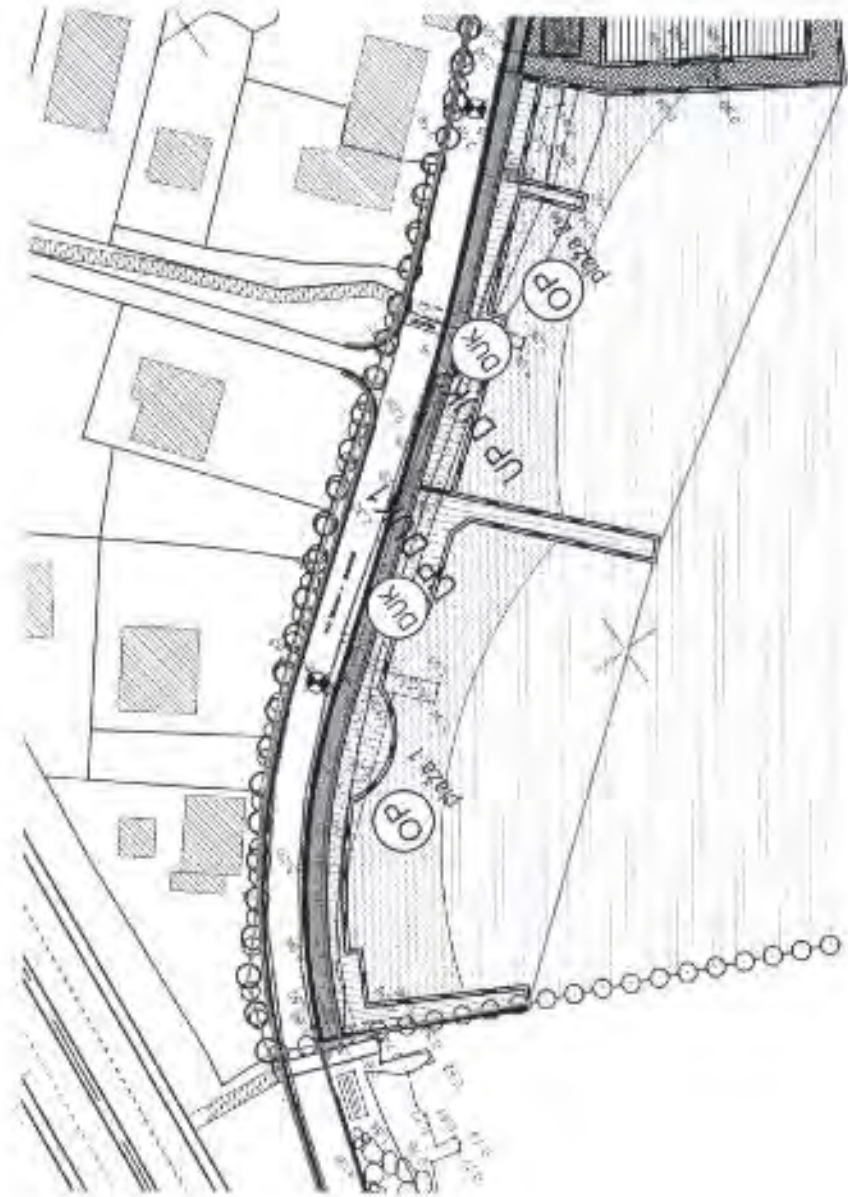


**IZMJENE I DOPUNE  
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5 - zona A"**

**P L A N**

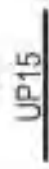

	<i>obradivač plana:</i> <b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA</b>	<i>odluke o izradi plana:</i> br. 00-72/19-8/4 EPA 565 XXVI Podgorica, 4. april 2019. Skupština CRNE GORE 26. SAZIVA  PREDSJEDNIK Ivan Brajović
<i>godina izrade plana:</i>  2019.god.	<i>rukovodilac izrade plana:</i>  <b>Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.</b> (lic.br. 05-1125/06-2)	
<i>razmjera:</i>  1:1000	<i>naslov grafičkog priloga:</i>  <b>PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE</b>	<i>broj grafičkog priloga:</i>  <b>10.</b>







# LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA DSL SEKTOR 5 - zona A
-  GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
-  GRANICA I BROJ KATAstarske PARCELE
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  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
-  POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4kV
-  PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4kV
-  GRANICA TRAFU REONA
-  KABLOVSKA SPOJNICA 10 KV
-  NISKONAPONSKI RAZVODNI ORMAR



000  
0000

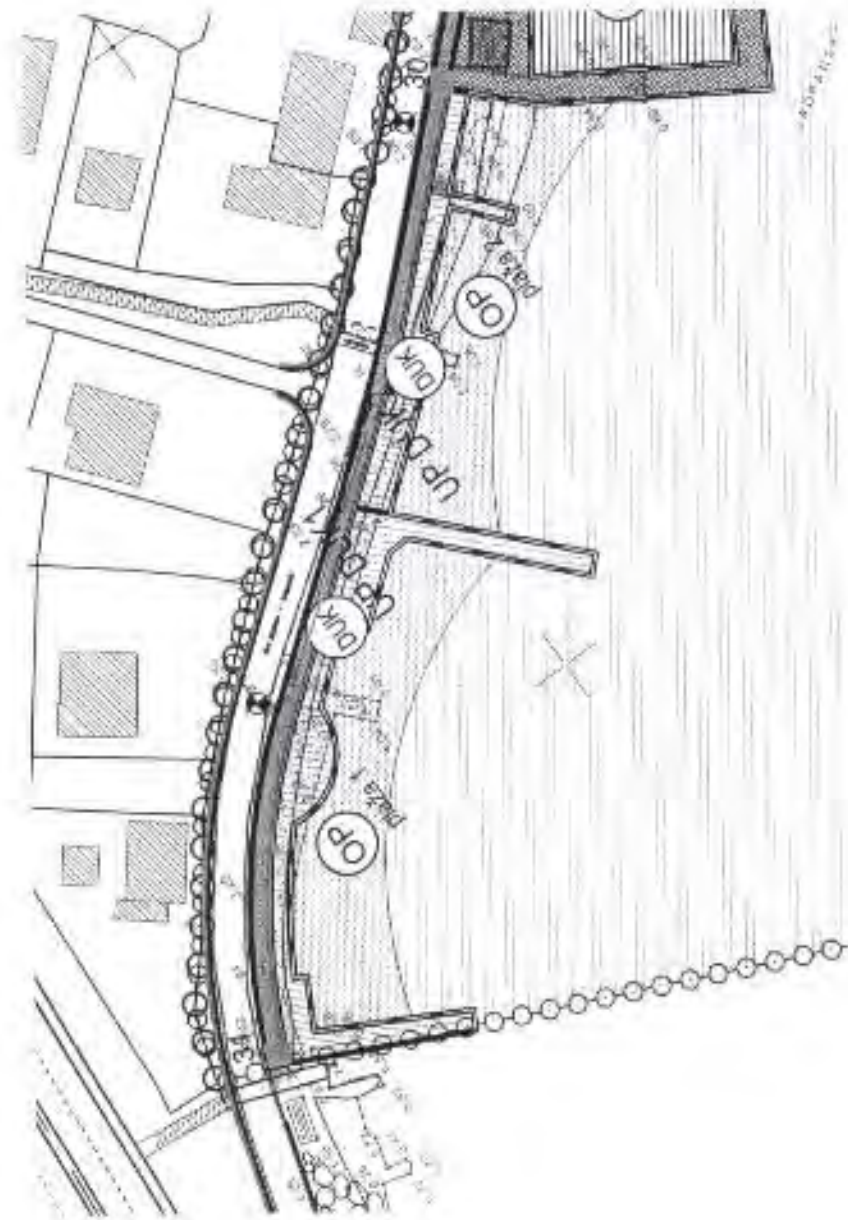
# IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5 - zona A"

## PLAN

	obrađivač plana: <b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA</b>	odluke 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.	ukovodilac izrade plana:  <b>Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.</b> (lic.br. 05-1125/06-2)	
razmjera:  1:1000	naziv grafičkog priloga:  <b>PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE</b>	broj grafičkog priloga:  <b>11.</b>









## LEGENDA

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

## ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE

-  PLANIRANA KOMUNIKACIONA KABLOVSKA KANALIZACIJA
-  POSTOJEĆA KOMUNIKACIONA KABLOVSKA KANALIZACIJA

KOMUNIKACIONI  
SEKTOR 5  
ZONA DSL SEKTOR 5



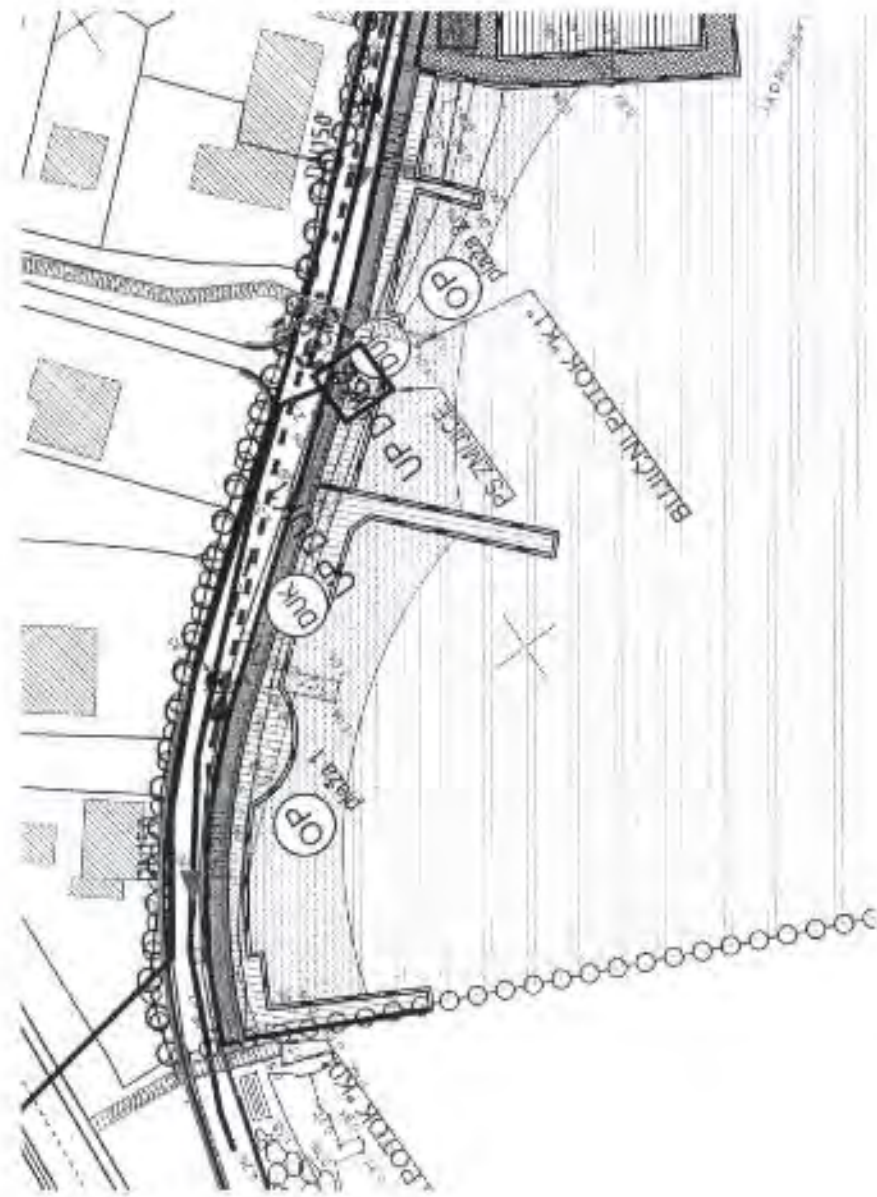


**IZMJENE I DOPUNE  
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5 - zona A"**

PLAN

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












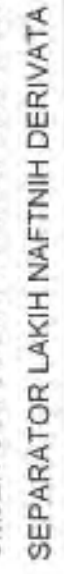




## LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA DSL SEKTOR 5 - zona A
-  GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
-  403
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  UP15
-  15
-  15

## HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

-  POSTOJEĆI VODOVOD
-  POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
-  CS
-  POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA - CRPNA STANICA FEKALNA KANALIZACIJA KOJA SE UKIDA
-  SMJER ODVOĐENJA FEKALNE KANALIZACIJE
-  POSTOJEĆI BUJIČNI TOKOVI
-  PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
-  SMJER ODVOĐENJA ATMOSFERSKE KANALIZACIJE
-  SP
-  SEPARATOR LAKIH NAFTNIH DERIVATA



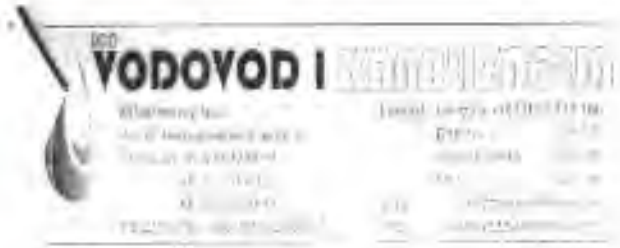
# IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5 - zona A"

## PLAN

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



1010



ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Херцег Нови

Прихваћено:		07-05-2019	
Број:	Класификациони број:	Редни број:	Година и број:
02-3-350-UP-412/19-1/2			

Broj:05-1333/19  
Herceg Novi, 03.05.2019.god.

ОПШТИНА HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju  
JP MORSKO DOBRO  
BUDVA

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-1333/19 od 24.04.2017.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za uređenje dijela obale u Kumboru, Herceg Novi, sector 5, na lokaciji: urbanistička parcela L-P Duk 1 i OP (plaza 1), u dužini 94 m, koja se sastoji od katstarske parcele broj 37 k.o. Kumbor, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP-412/2019 od 23.04.2019.god. konstatuje se:

- ❖ Ukoliko se za planirano uređenje obale planiraju mački čvorovi, plažni tuševi i sl., predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 20 mm (unutarnji prečnik) sa CI cjevovoda DN 200 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno-vodomjerno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj kao i potrebnim fazonskim komadima;
- ❖ U priključno-vodomjernom oknu montirati vodomjer DN 20 mm (JNSA);
- ❖ Ukoliko se na kupalištu planira plažni bar, otpadne vode iz plažnog bara riješiti priključenjem na projektovani i izvedeni glavni kolektor koji se nalazi u trupu šetališta;
- ❖ Ukoliko se novoizgrađeni kolektor ne pusti u rad do završetka uređenja dijela obale, kao rješenje za otpadne vode iz planiranog plažnog bara predlaže se izgradnja vodonepropusne septičke jame;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestima priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

NAPOMENA:

Neophodno je pribaviti saglasnosti za prolazak komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine (parcele).

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke  
na VIK mreži

*Marko Janjušević*  
Marko Janjušević  
dipl.ing.grad.

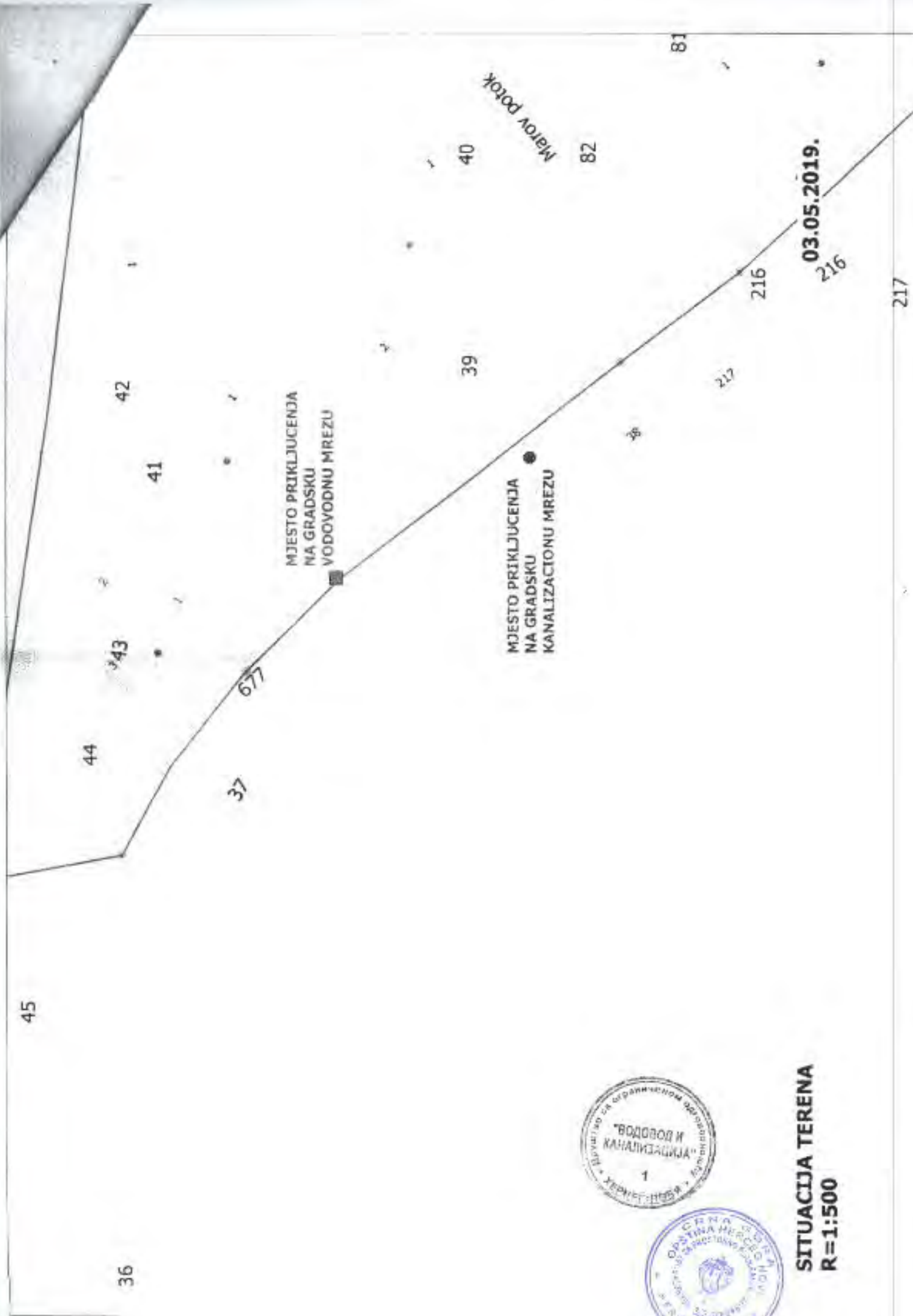
Tehnički rukovodilac:

*Mića Stojanović*  
Mića Stojanović  
dipl.ing.grad.



*Olivera Duklestić*  
Olivera Duklestić  
dipl.ing.grad.





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

**03.05.2019.**  
 216

217



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-7132/2019

Datum: 25.04.2019.

KO: KUMBOR

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

## LIST NEPOKRETNOSTI 441 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilod
37			1 21 0	17/08/2018		Plaza		295	0,00
37			1 21 0			Neplodna zemljišta		120	0,00
Ukupno								415	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
0503002200323	CRNA GORA - Podgorica Podgorica		Svojin	1/1
000002000066	VLADA CRNE GORE TOMAŠEVIĆA 2 Podgorica		Raspolažanje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
37				1	Neplodna zemljišta	15/04/2007 09	Mosko Dobro
37				1	Plaza	17/08/2018 12:5	Mosko Dobro
37				2	Neplodna zemljišta	09/02/2015 10:38	Zabilježbe 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.
37				2	Plaza	17/08/2018 12:5	Zabilježbe 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.
37				3	Neplodna zemljišta	12/08/2015 8:29	Zabilježba spora UPRAVNI SPOR KOJI SE VODI PRED UPRAVNIM SUDOM CG POD U BR 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: 25.04.2019, 11:18:15





Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum opisa Vrijeme opisa	Opis prava
37				3	Plaza	17/08/2018 12:6	Zabilješka spor UPRAVNI SPOR KOJI SE VODI PRED UPRAVNIM SUDOM CG PD 11 BE 104/2015 PO TUŽBI OPŠTINE HERCEG NOVI NA RJEŠENJE MINISTARSTVA FINANSIJA CG BR 01-2-1613/2014 OD 08.12.2014. GOĐINE

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)

  **Mirjana Radosinović**  
Nadležnik

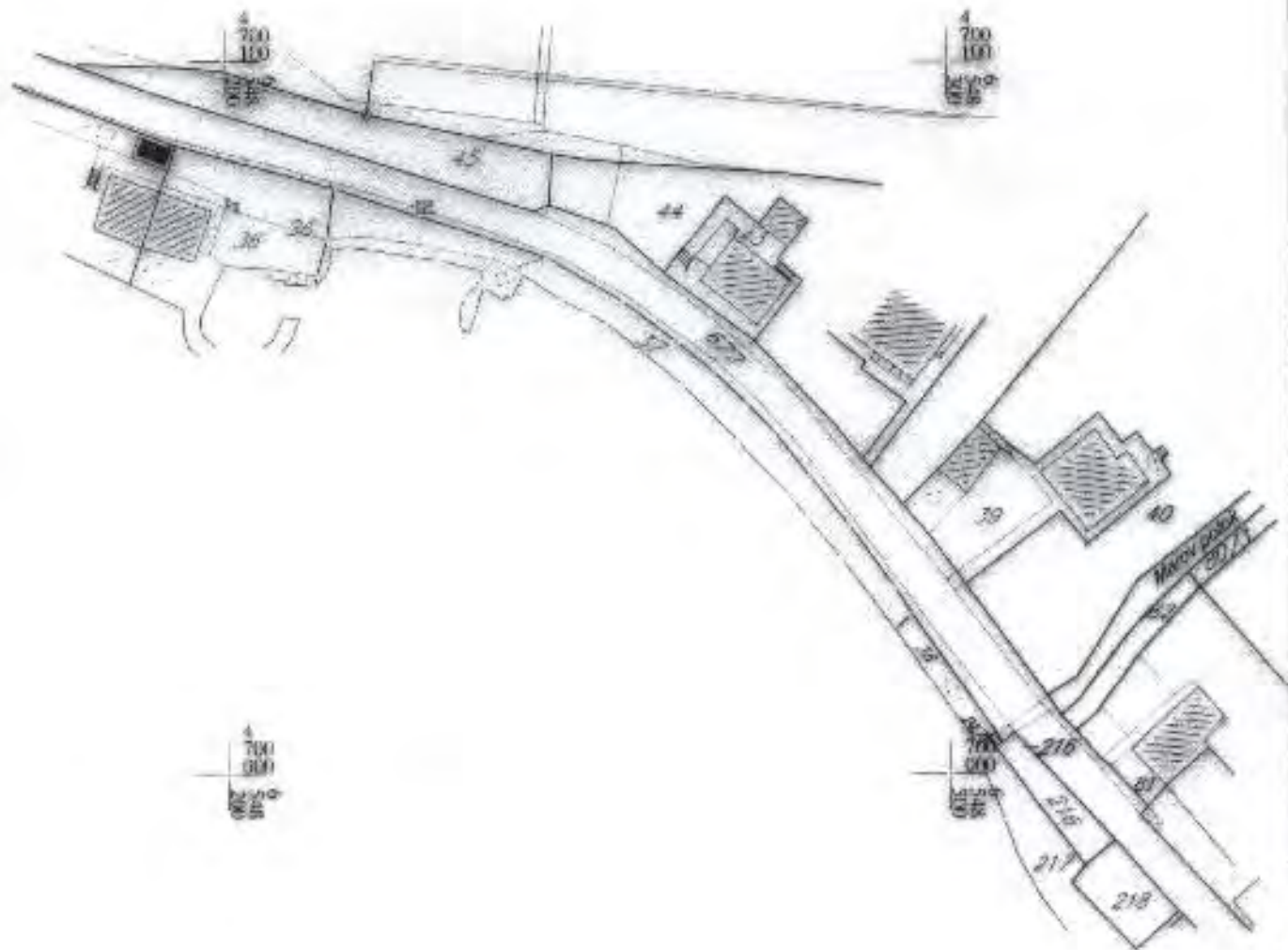






# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио:

\_\_\_\_\_

Обрадио:  
Др. Јован Јовановић  
  
