



# **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

## **ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

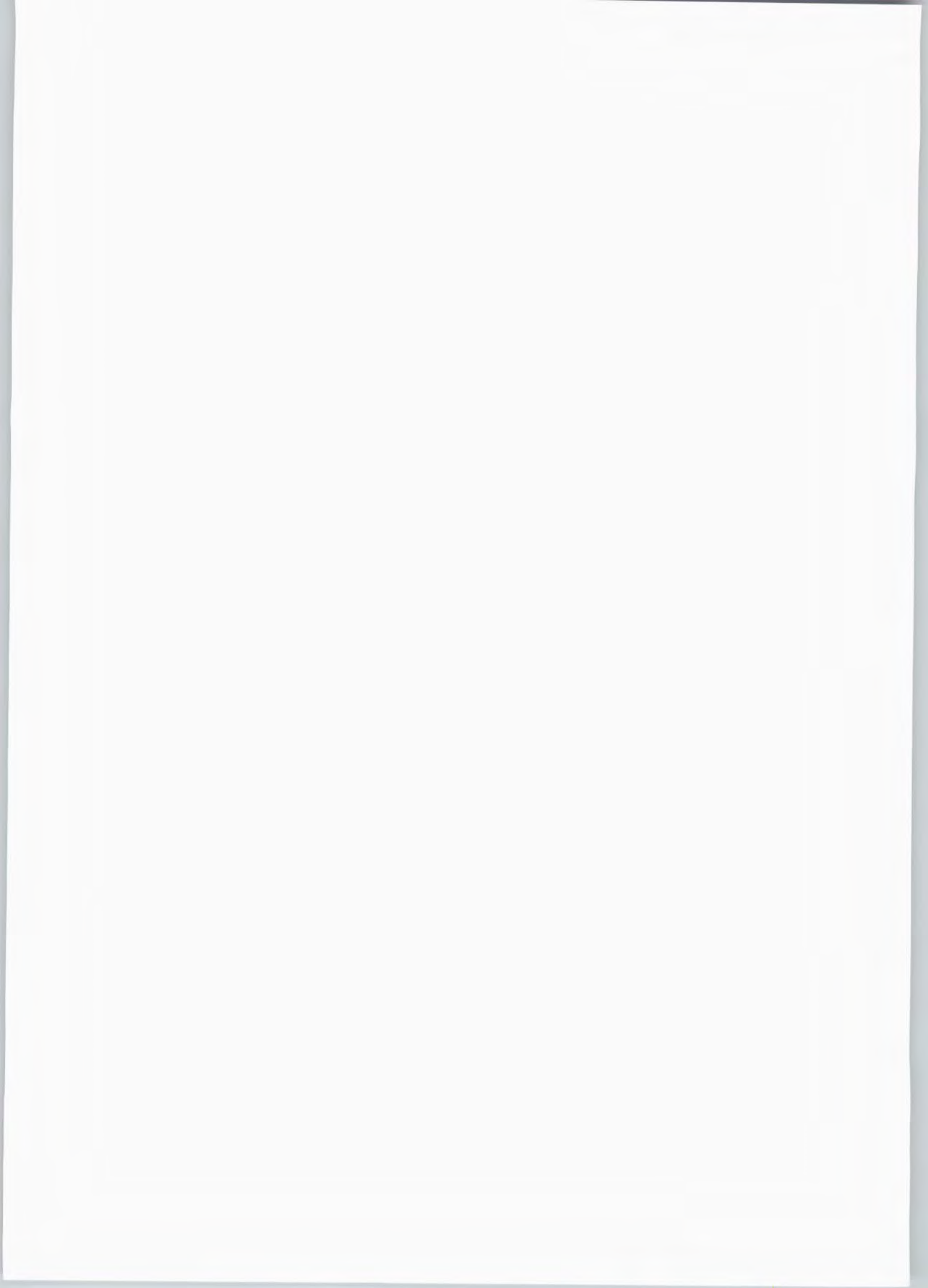
za izgradnju objekta u zoni MN – mješovite namjene

PLANSKI OSNOV:                   Izmjene i dopune Državne studije lokacije  
»Sektor 5« Kumbor  
(»Sl. list CG« br. 52/18)

PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA:                         D.O.O. "AZMONT INVESTMENTS"  
Herceg Novi

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

Herceg Novi, 25.02.2019. 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), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br. 68/17), člana 14 stav 1 alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18) i podnijetog zahtjeva D.O.O. "AZMONT INVESTMENTS" iz Herceg Novog, izdaje

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta u zoni MN – mješovite namjene, na lokaciji: urbanistička parcela UP 74 koja se sastoji od dijelova kat. parcela br. 674/10, 674/3, 674/4, sve K.O. Kumbor, Opština Herceg Novi, u zahvatu Izmjene i dopune Državne studije lokacije »Sektor 5« (»Sl.list CG« br. 52/18)

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- D.O.O. »AZMONT INVESTMENTS« Herceg Novi (Braće Grakalića 94);
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 17.12.2018. godine, pod br.: 02-3-350-UPI-698/2018;

### POSTOJEĆE STANJE:

- Kopija katastarskog plana (skica parcela) za predmetnu lokaciju u K.O. Kumbor, broj: 28/2019 od 20.02.2019. godine, izdata od strane Uprave za nekrenine – P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:3800;
- Izvod lista nepokretnosti broj 111, izdat od strane Uprave za nekrenine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-2447/2019 od 18.02.2019. godine, kojim se dokazuje da je CRNA GORA upisana kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 674/3, 674/4, 674/10, sve K.O. Kumbor, u površini od 18967 m<sup>2</sup>, u naravi Neplodna zemljišta površine 7132 m<sup>2</sup>, Neplodna zemljišta površine 7529 m<sup>2</sup>, Neplodna zemljišta površine 4306 m<sup>2</sup>, sa teretima;

### PLANIRANO STANJE:

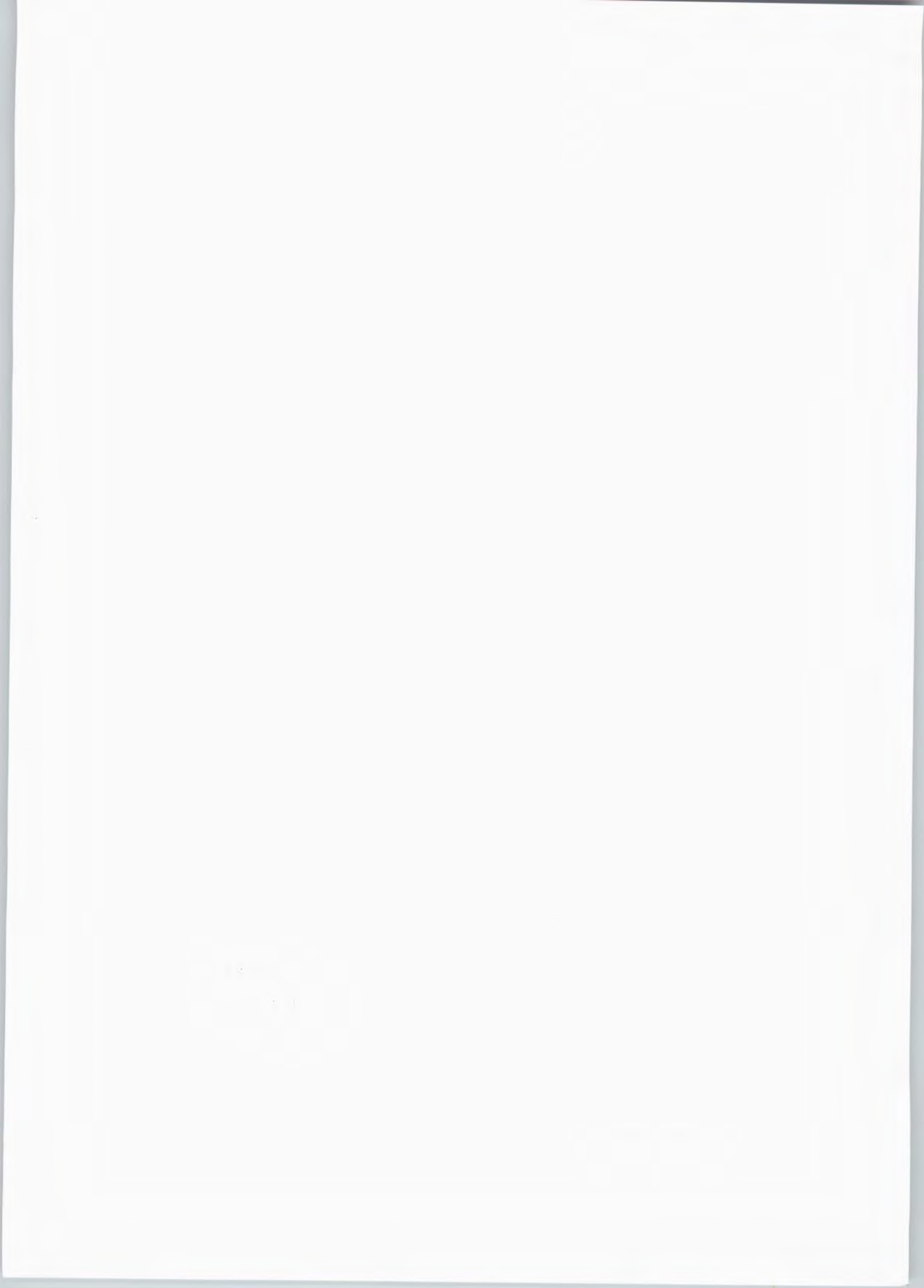
- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu Izmjene i dopune Državne studije lokacije »Sektor 5« (»Sl.list CG« br. 52/18).

- **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) stupio je na snagu 14.10.2017. godine. Članom 91 istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom.





Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.

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

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


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

Prilikom revizije tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta ("SI.list CG" br. 18/18).

#### PRILOZI:

- Separat sa urbanističko-tehničkim uslovima za predmetnu UP 74 (knjiga 4), Izmjene i dopune Državne studije lokacije »Sektor 5« Kumbor, Herceg Novi (»SI.list CG« br. 52/18);
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:  
  
Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-3818/18 od 11.02.2019. godine;
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:  
  
Kopija katastarskog plana (skica parcela) za predmetnu lokaciju u K.O. Kumbor, broj: 28/2019 od 20.02.2019. godine, izdata od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:3800;
- Izvod lista nepokretnosti broj 111, izdat od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-2447/2019 od 18.02.2019. godine, kojim se dokazuje da je CRNA GORA upisana kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 674/3, 674/4, 674/10, sve K.O. Kumbor, u površini od 18967 m<sup>2</sup>, u naravi Neplodna zemljišta površine 7132 m<sup>2</sup>, Neplodna zemljišta površine 7529 m<sup>2</sup>, Neplodna zemljišta površine 4306 m<sup>2</sup>, sa teretima;

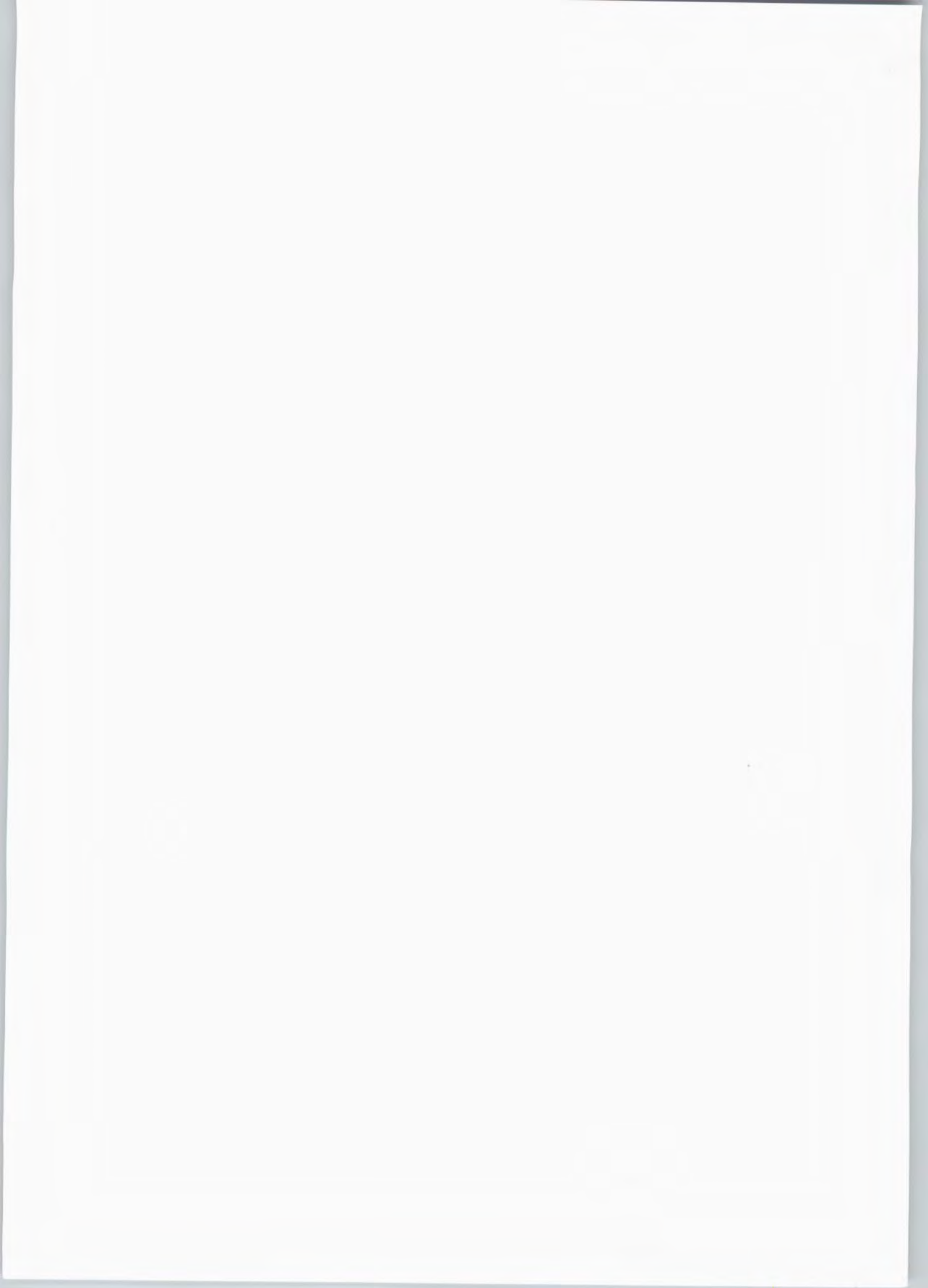
ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA –  
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

  
Božo Bećir spec.sci.građ.

  
SEKRETARKA  
arh. Marina Sekulić spec.sci.

#### Dostaviti:

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



# SEPARAT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

## IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 5"

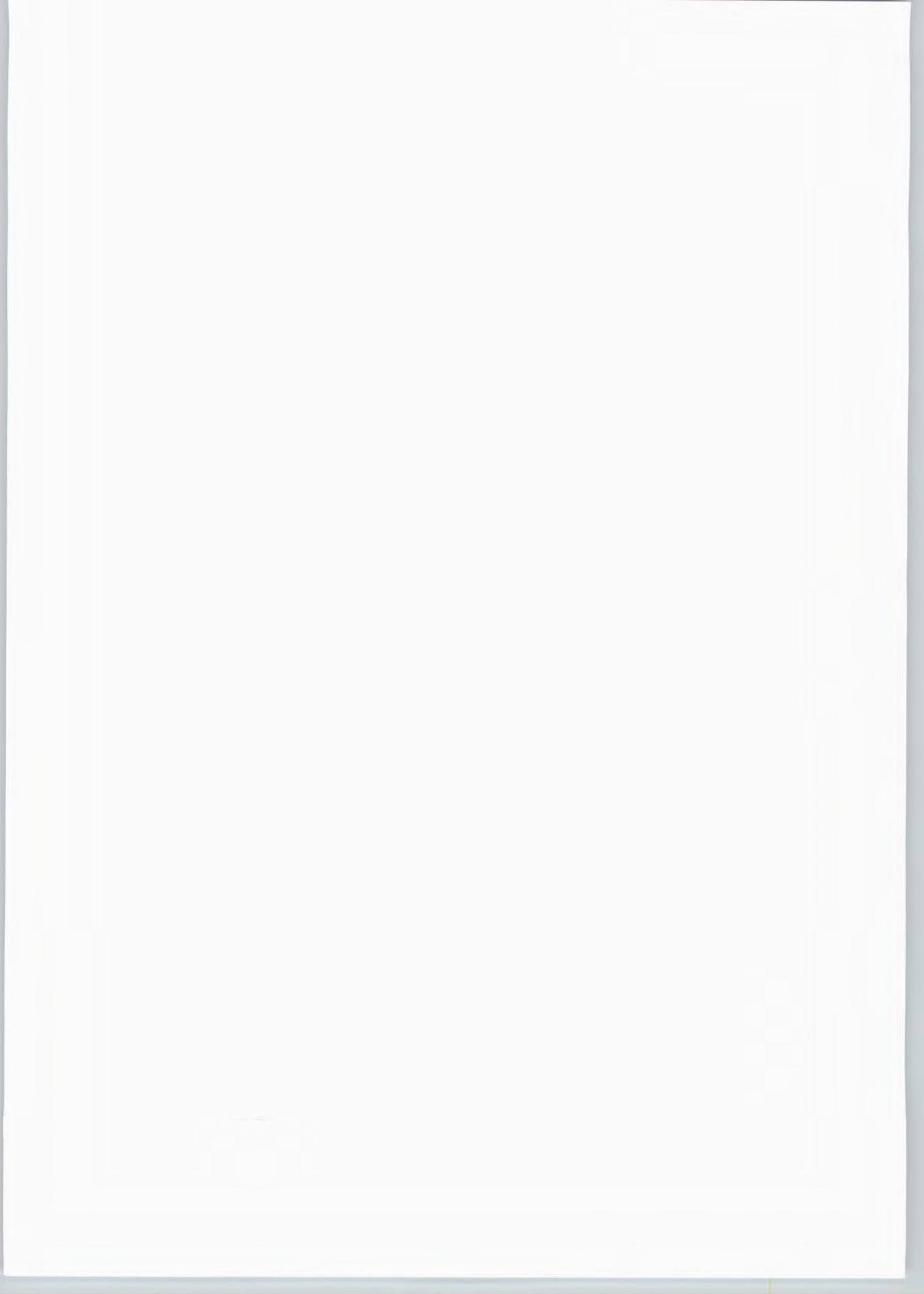
UP 74

**naručilac plana:**  
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

**obrađivač plana:**  
**CAU** Centar za arhitekturu i urbanizam  
Bulevar Džordža Vašingtona BB  
81000 Podgorica

Jun 2018







# OBRAZAC

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

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

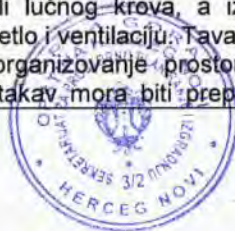


17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

101  
102  
103  
104  
105  
106  
107  
108  
109  
110  
111  
112  
113  
114  
115  
116  
117  
118  
119  
120  
121  
122  
123  
124  
125  
126  
127  
128  
129  
130  
131  
132  
133  
134  
135  
136  
137  
138  
139  
140  
141  
142  
143  
144  
145  
146  
147  
148  
149  
150  
151  
152  
153  
154  
155  
156  
157  
158  
159  
160  
161  
162  
163  
164  
165  
166  
167  
168  
169  
170  
171  
172  
173  
174  
175  
176  
177  
178  
179  
180  
181  
182  
183  
184  
185  
186  
187  
188  
189  
190  
191  
192  
193  
194  
195  
196  
197  
198  
199  
200



	<p><b>MN – mješovita namjena</b></p> <p>Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene urbanističkih zona unutar obuhvata date su kroz posebne urbanističko-tehničke uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i grafičkim priložima.</p> <p>Površine mješovite namjene su predviđene za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju, od kojih nijedna nije preovlađujuća. Namjena stanovanja obuhvata objekte stalnog i povremenog stanovanja, u vidu stanova i apartmana. Ostale namjene mogu biti ugostiteljske – kafe, restoran, vile i turistički apartmani, i komercijalni sadržaji – trgovine i lične usluge, parkinzi i garaže za smještaj vozila, objekti i mreže infrastrukture ili druge kompatibilne namjene u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.</p> <p>Izgradnja objekata sa namjenom MN je djelimično započeta u skladu sa smjenicama važećeg ID DSL. Planom se predviđa izgradnja i drugih objekata prema parametrima datim u Planu.</p> <p>Procjena maksimalnog broja korisnika objekata mješovite namjene je dobijena na osnovu izabrane prosječne površine smještajne jedinice za prosječno 3 korisnika u smještajnoj jedinici.</p> <p>Ovim planom se definišu uslovi izgradnje i urbanistička regulacija objekata u odnosu na postojeće načine korišćenja prostora.</p>
7.2.	<p><b>Pravila parcelacije</b></p>
	<p><b>Urbanistička parcela</b> – 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 <i>Plan parcelacije</i>.</p> <p>Urbanističke parcele imaju obezbijeđen direktan kolski i pješački pristup sa saobraćajne površine.</p> <p>Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i planskog rješenja, mjerodavan je zvanični katastar. U slučajevima kada granica UP-a neznatno odstupa od granice katastrske parcele, organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.</p> <p>Ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda dozvoljava se spajanje više urbanističkih parcela. Kapaciteti objekata određivaće se za novu površinu saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim urbanističkim parcelama.</p> <p><b>Visinska regulacija</b> definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, odnosno maksimalno dozvoljenom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama.</p> <p>Etaže mogu biti podzemne i nadzemne.</p> <p>Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje.</p> <p><b>Podrum</b> je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan gradjevinskom linijom i ne može biti veći od urbanističke parcele.</p> <p>Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se kota konačno uredjenog i nivelisanog terena oko objekta.</p> <p><b>Suteran</b> 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.</p> <p>Suteran može biti na ravnom ili denivelisanom terenu.</p> <p>Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uredjenog terena oko objekta.</p> <p>Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0m.</p> <p>Nije dozvoljena naknadna pre namjena garaža i tehničkih prostorija u suteranu u druge namjene.</p> <p><b>Prizemlje</b> je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uredjenog terena, tj. prva etaža iznad suterana. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uredjenog i nivelisanog terena oko objekta.</p> <p><b>Sprat</b> je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.</p> <p><b>Potkrovlje</b> ili završna etaža se nalazi iznad poslednjeg sprata. Najniža svjetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2m na mjestu gdje se gradjevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.</p> <p><b>Tavan</b> je dio objekta bez nadzidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.</p> <p>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</p>







indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.

#### **Smjernice za implementaciju definisane spratnosti**

U tabeli sa urbanističkim pokazateljima za svaku urbanističku parcelu je određen maksimalni broj nadzemnih etaža. Etaže mogu biti 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

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

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

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

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

#### **Pravila za uređenje površina i izgradnju objekata**

##### **Opšti uslovi za izgradnju**

- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;
- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Objekat može imati jednu ili više podrumskih etaža.
- Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- Da bi se omogućila dalja izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planom, potrebno je izvršiti razčišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta;
- Visinu potpornih zidova planirati do 2m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, isti je potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od 1,0m, a teren svake terase ozeleniti. Izuzetno, kada to uslovi terena zahtijevaju, moguće je projektovati i veću visinu potpornih zidova;
- Kote koje su date u Planu regulacije i nivelacije nijesu uslovne. Kroz zradu tehničke dokumentacije saobraćajnica su moguće manje korekcije kota iz Plana, uz uslov da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja;

##### **Broj objekata na parceli**

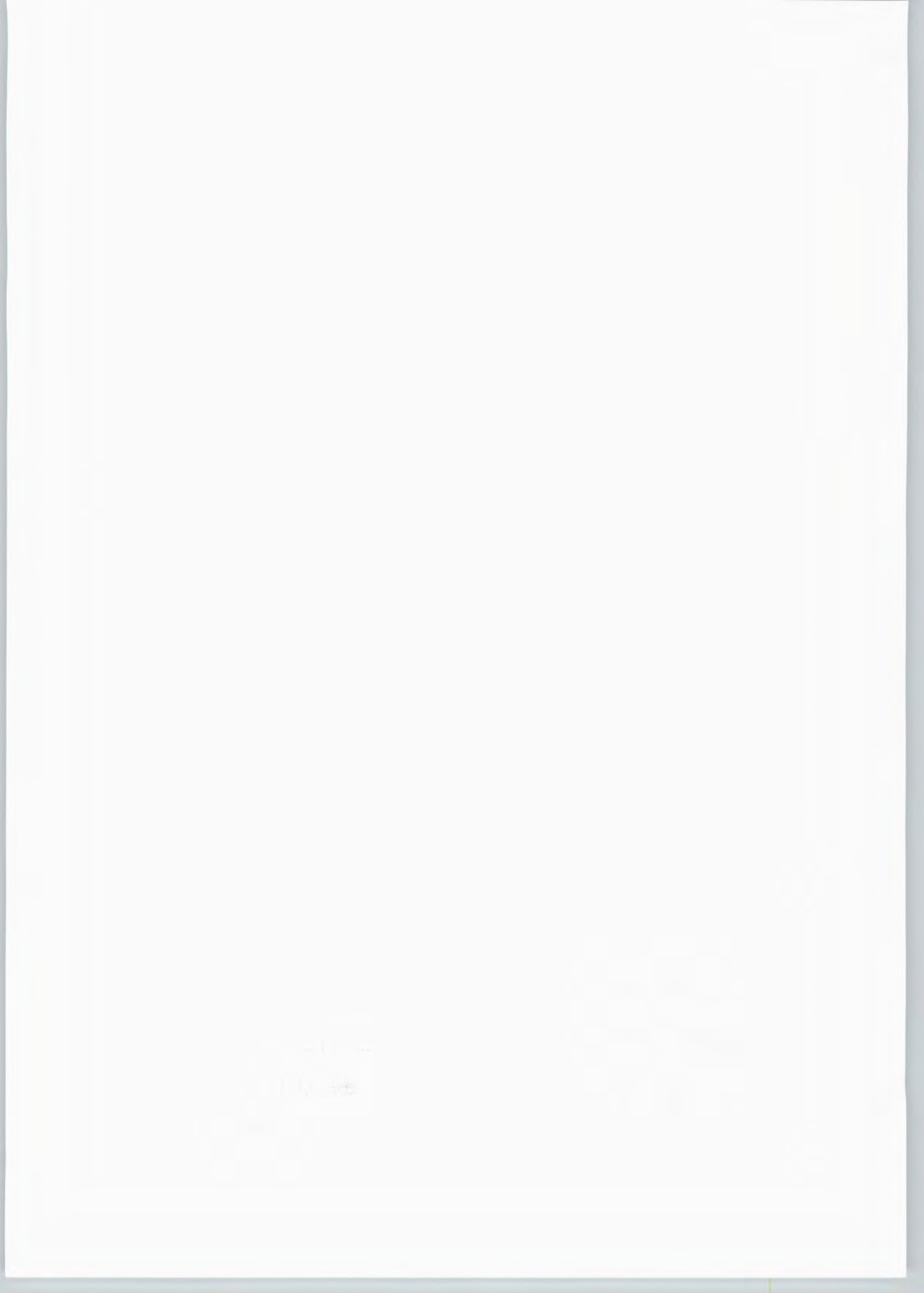
Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata.

##### **Uklanjanje postojećih objekata**

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

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







### **Konstrukcija novih objekta**

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom.  
Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.

### **Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene MN**

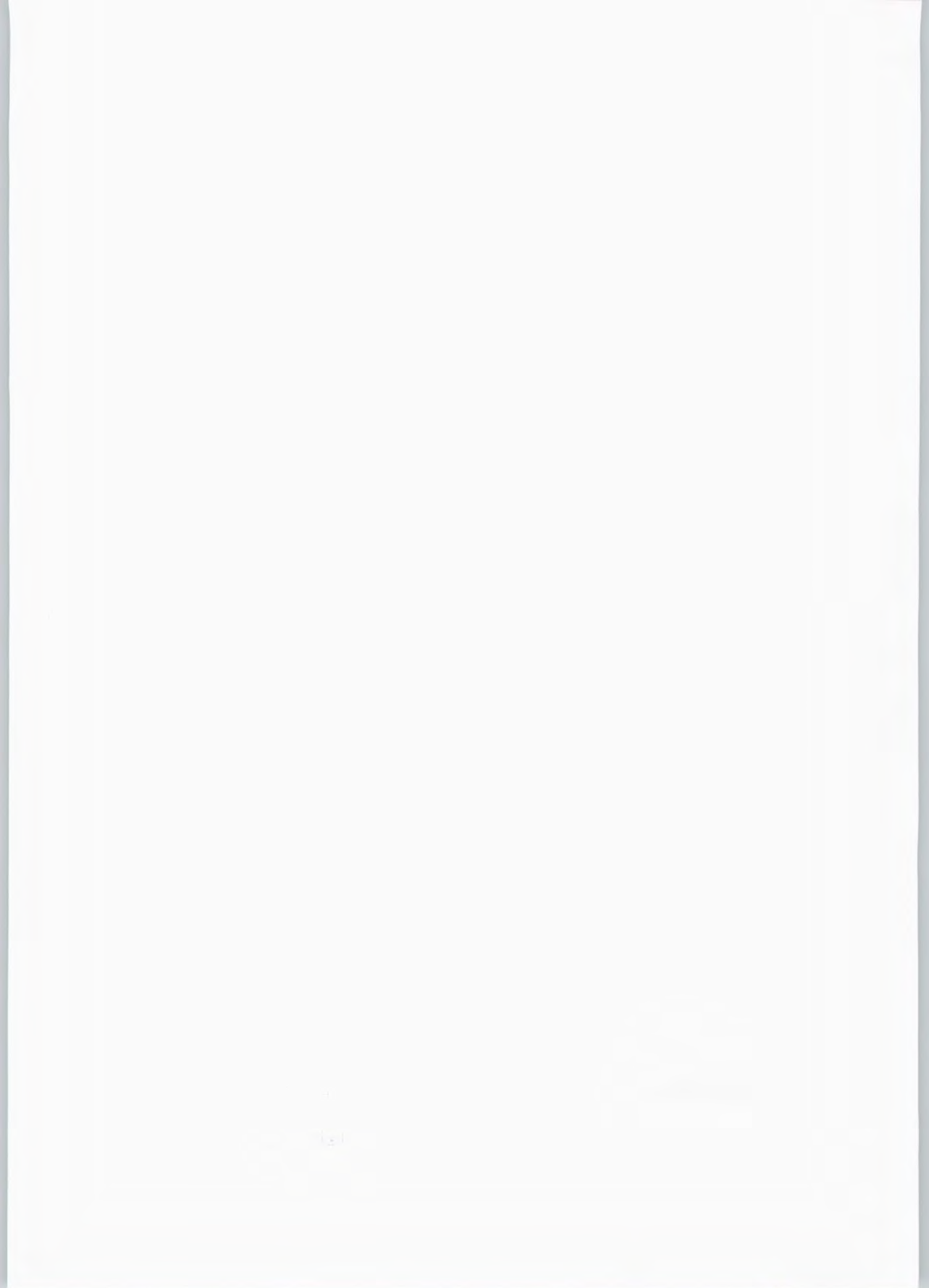
- Objekte organizovati kao slobodnostojeće objekte na parceli, ili grupacije objekata;
- Poslovne prostore organizovati u prizemnoj I prvoj etaži objekata, a njihovu namjenu i veličinu shodno zahtjevu investitora;
- Indexi zauzetosti i izgrađenosti urbanističke parcele zadati su za svaku urbanističku parcelu pojedinačno;
- Indexi zauzetosti i izgrađenosti u urbanističkim blokovima MN1, MN2, MN3 na kojima je predviđena izgradnja novih objekata su:
  - max lz /0,5/
  - max li / 1,2 /.
- Indexi zauzetosti i izgrađenosti u urbanističkom bloku MN4 u kome je predviđena izgradnja novih objekata su:
  - max lz /0,6/
  - max li /2,0 /.
- Indexi zauzetosti i izgrađenosti u urbanističkom bloku MN5 u kome je započeta izgradnja objekata su:
  - max lz /0,3/
  - max li /0,9/.
- Indexi zauzetosti i izgrađenosti u urbanističkom bloku MN6 u kome je započeta izgradnja objekata su:
  - max lz /0,7/
  - max li /2,6/.
- Indexi zauzetosti i izgrađenosti u urbanističkom bloku MN7 u kome je započeta izgradnja objekata su:
  - max lz /0,5/
  - max li /2,4/.
- Predviđena spratnost objekata se kreće od 2 do 7 nadzemnih etaža;
- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma;
- Objekat može imati jednu ili više podrumskih etaža;
- U prizemlju objekta moguće je formirati tehničke galerije.
- U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta, izuzimajući površinu garaža i tehničkih prostorija u podzemnim etažama, koje se ne uračunavaju u BGP na urbanističkoj parceli ;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uredjenog I nivelisanog terena oko objekta, a najviše 1,0 m iznad nulte kote - za stambenu namjenu, i najviše 0,2 m za djelatnosti;
- Objekti parternog uređenja oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije;
- Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli, u zoni koridora infrastrukture ili na drugoj poziciji u okviru kompleksa, na parkingu ili u garaži;
- Projektnu dokumentaciju za izgradnju raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ovakve vrste objekata;
- Na urbanističkoj parceli UP74 se može graditi i prema izdatim urbanističko-tehničkim uslovima izdatim prije usvajanja ovog plana za ovu lokaciju od strane nadležnih organa.

Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg - zatečenog zelenog fonda.

7.3.

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

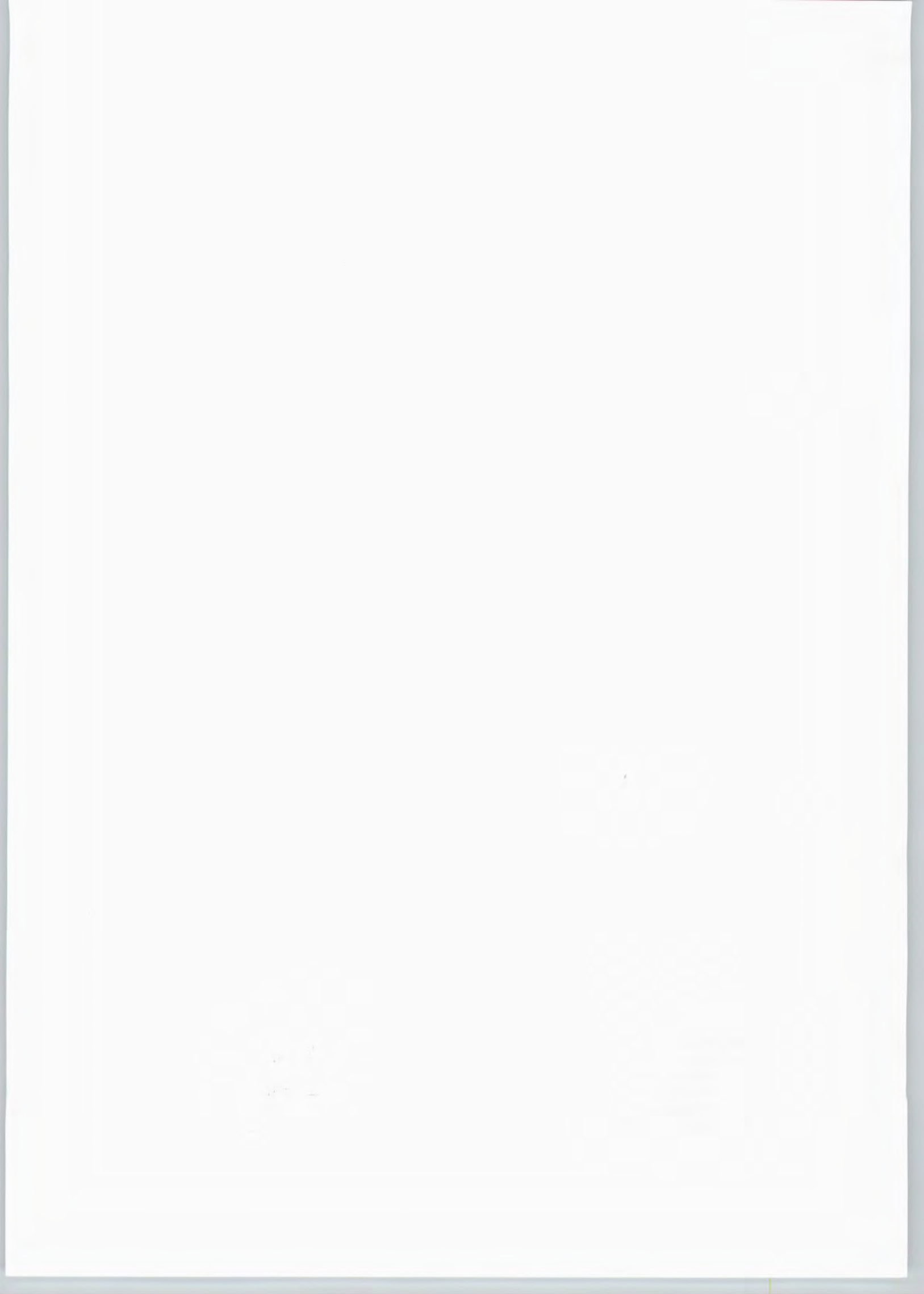






	<p><b>Regulaciona linija</b> je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.</p> <p><b>Građevinska linija</b> je linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.</p> <p>Građevinska linija prema javnoj površini I na urbanističkim parcelama sa novim objektima je definisana tačkama sa koordinatama, I prikazana u grafičkom prilogu <i>Plan regulacije i nivelacije</i>.</p> <p>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.</p> <p>Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.</p>
8	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p><b>Smjernice za aseizmičko projektovanje</b></p> <p>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.</p> <p>Ove preporuke podrazumijevaju:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zaštitu ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja</li> <li>- zaštitu od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i</li> <li>- minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na predmetnom prostoru moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata;</li> <li>- mogu biti zastupljeni različiti konstruktivni sistemi;</li> <li>- kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa;</li> <li>- pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjeni ramovski konstruktivni sistemi ojačani armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcije sa armirano-betonskim platnima;</li> <li>- kod prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnivati na sljedećim načelima:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja;</li> <li>- temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;</li> <li>- temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu koje se po karakteristikama razlikuje značajno od</li> </ul>







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 geomehničko ispitivanje tla.

#### **Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda**

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list CG", br. 13/07 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8-1993).

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

Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa 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 izradjenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa srašunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa.

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

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

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

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

#### **Mjere zaštite od požara i eksplozija**

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

Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila.

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

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

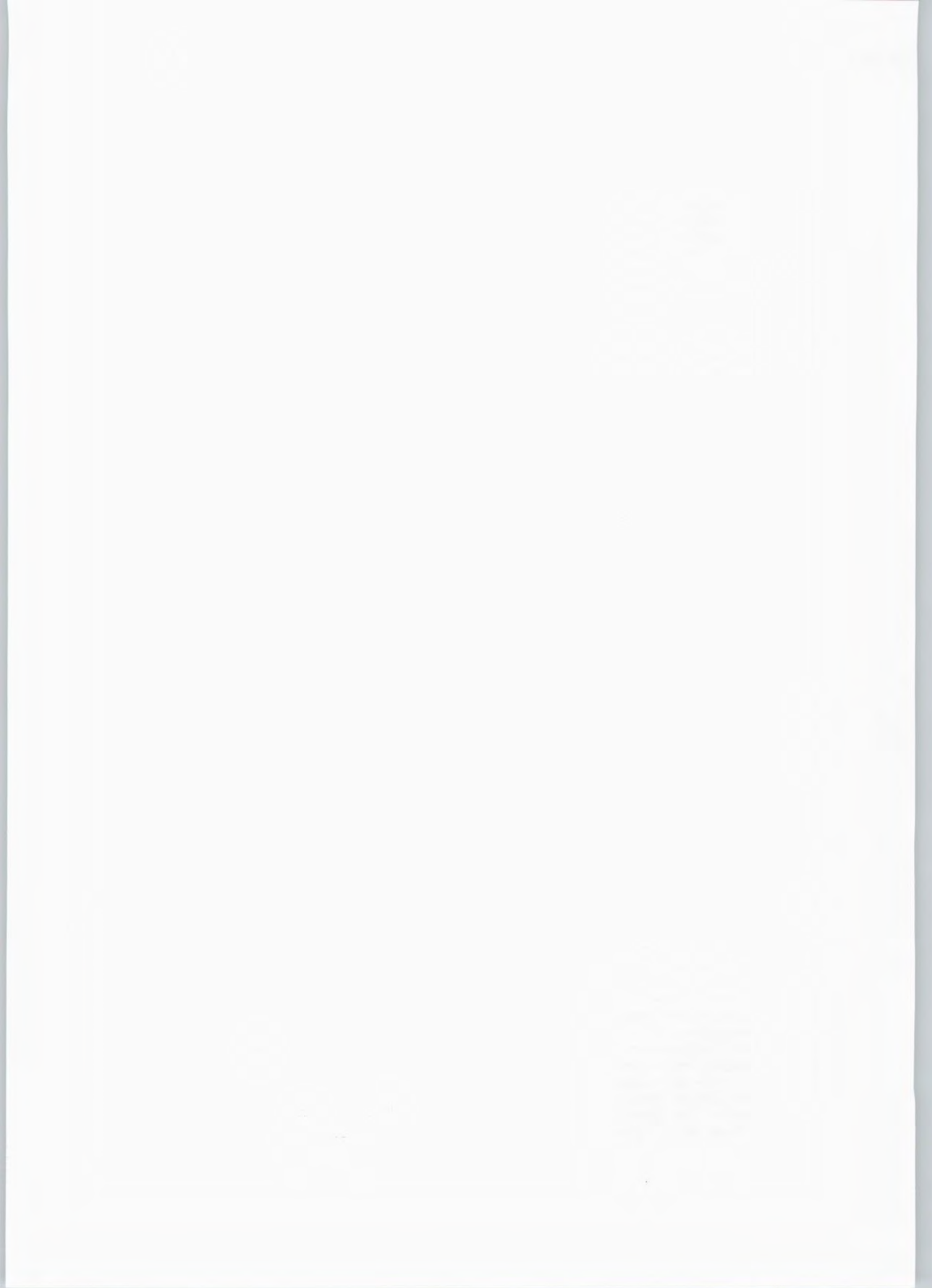
U cilju obezbjeđenja mjera zaštite od požara, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za objekte marine, turzma i mješovite namjene, potrebno je predvidjeti uređjaje za automatsku dojavu požara, uređjaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja. Za ove objekte je obavezno izraditi 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 izradjenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa važećom regulativom.

Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte.

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

Projektnu dokumentaciju raditi shodno:







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

## 9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

### **Mjere zaštite životne sredine**

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

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

### **Zaštita zemljišta**

Očuvanje i zaštita zemljišta će se sprovoditi primjenom sledećih mjera:

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

### **Zaštita vazduha**

Očuvanje kvaliteta vazduha će se ostvariti primjenom sledećih mjera:

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

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

### **Zaštita voda**

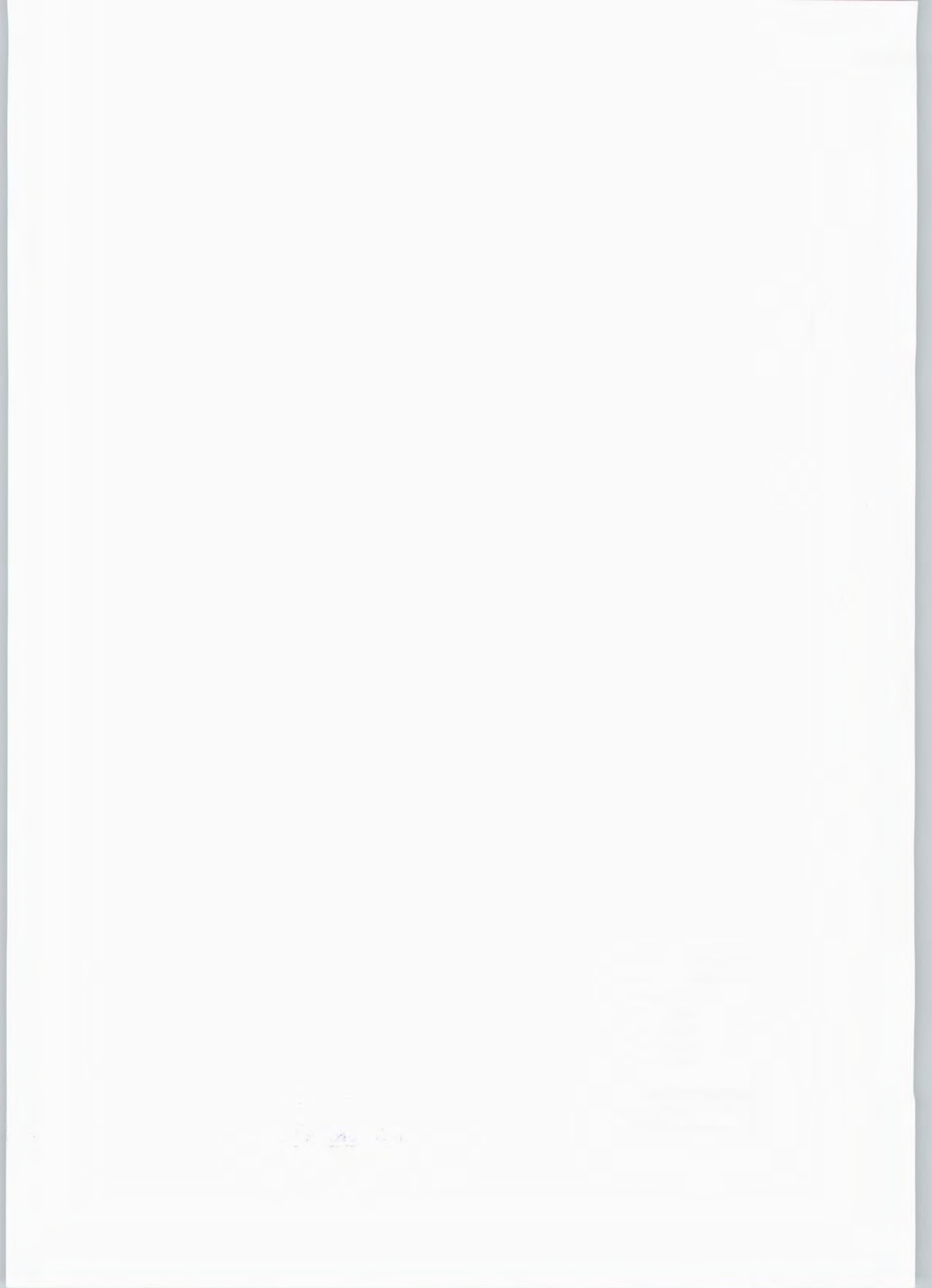
Ispravnost kvaliteta voda će se sprovoditi primjenom sledećih mjera:

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

### **Zaštita od buke**

S obzirom na turistički karakter naselja, vrijednost nivoa buke može biti povećana samo od saobraćaja koji će se odvijati mrežom lokalnih i internih saobraćajnica.



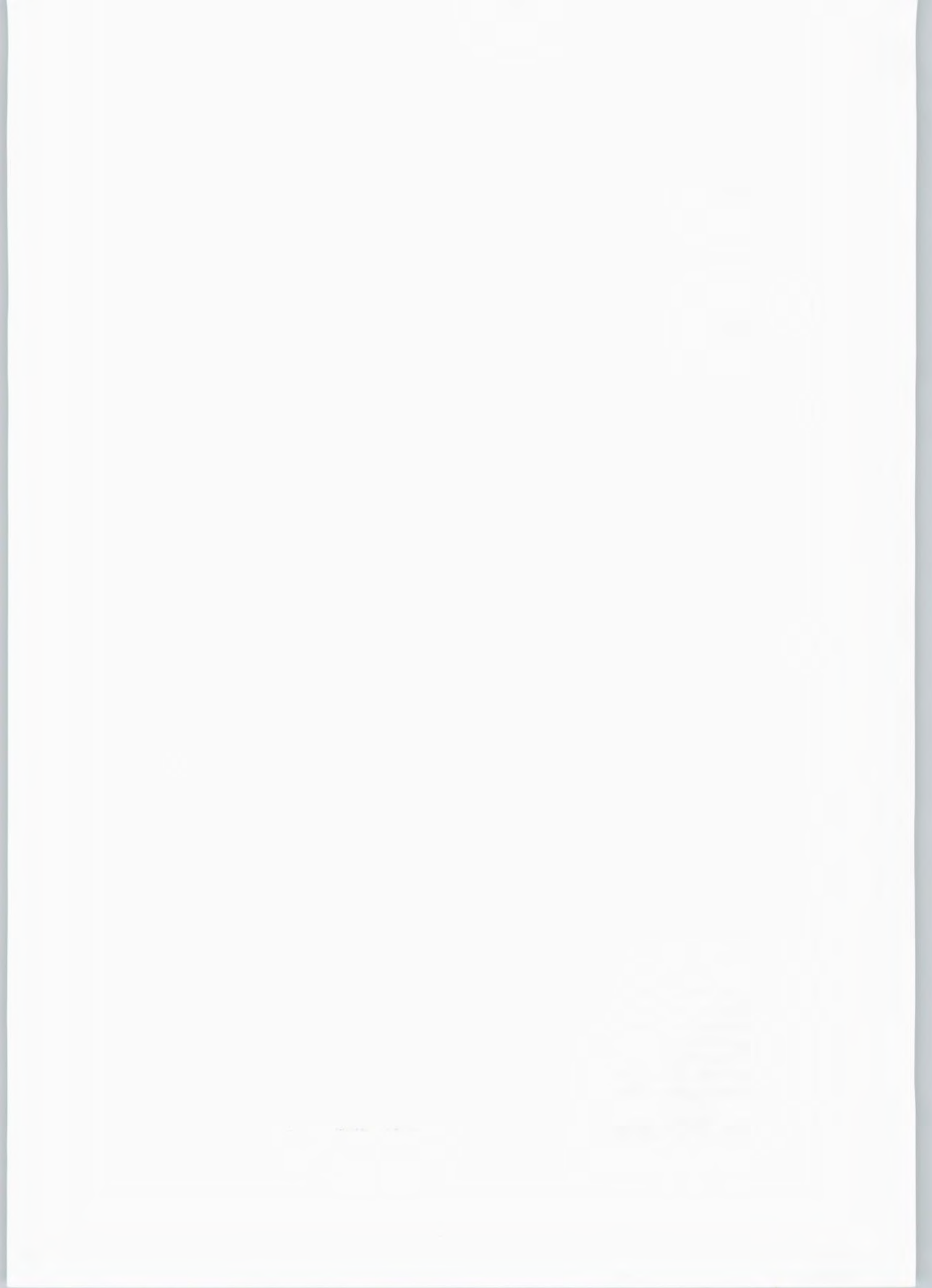




	Zaštita od buke u životnoj sredini će se sprovesti podizanjem pojaseva zelenila na ugroženim lokacijama.
10	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p><b>Zelenilo u zoni mješovite namjene, zelenilo stambenih objekata i blokova - zona stanovanja malih gustina (ZSO)</b></p> <p>Predviđeno je da se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

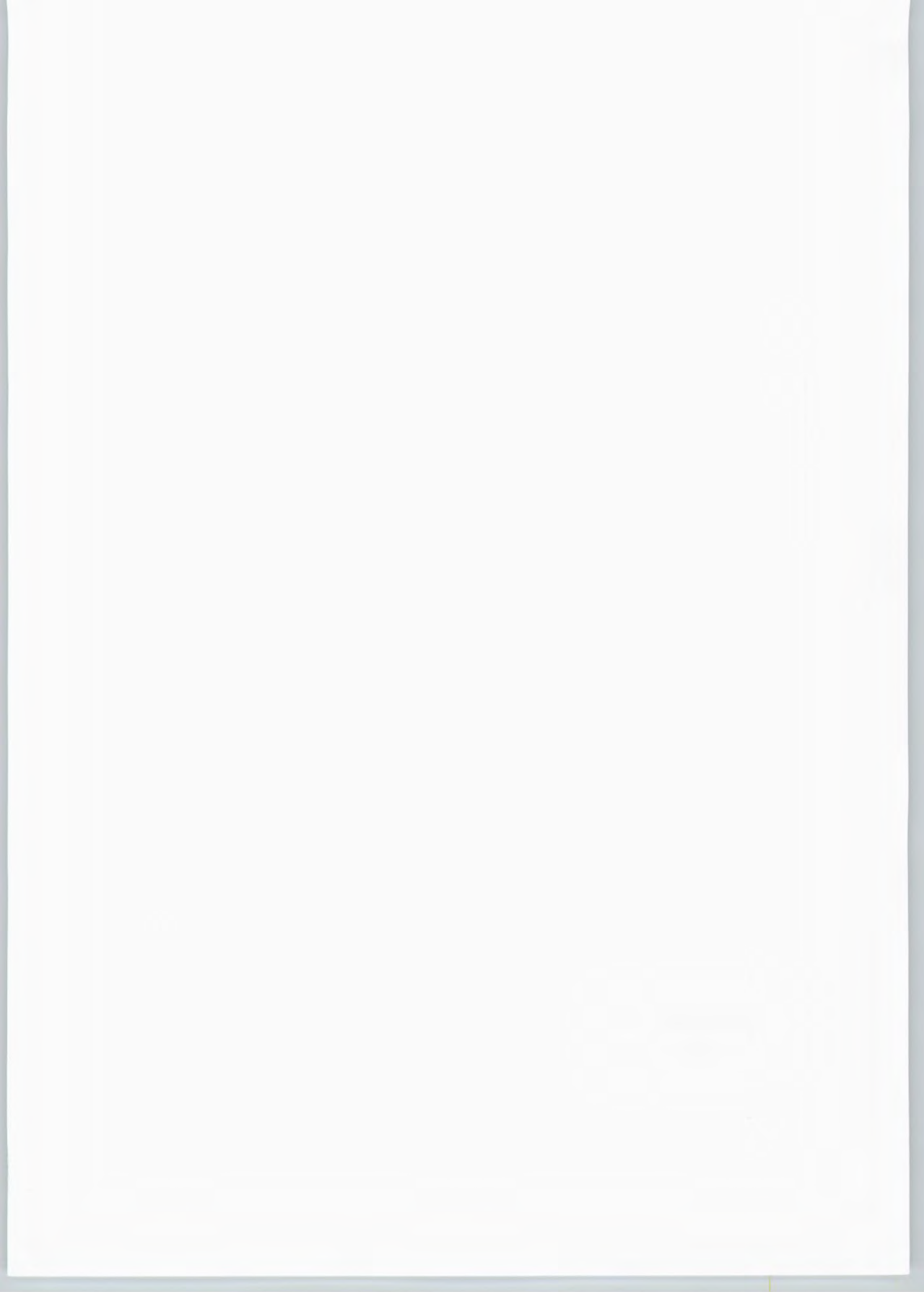






	<b>ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	<p><b><u>Zaštita kulturnih dobara</u></b></p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja. Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;</li> <li>• 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;</li> <li>• Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2;</li> <li>• Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima.</li> </ul> <p>Izuzetno od tačke 3, pronalazač može pod kojim su otkriveni nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz tačke 2. Sve dalje obaveze Uprave i Investitora definisane su članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.</p>
12	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	<p><b><u>Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica</u></b></p> <p>Obavezno obezbjediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti, u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“ broj 10/009).</p>
13	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
14	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/
16	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	Intervencije u okviru urbanističkih parcela će se raditi, u cjelost ili fazno, shodno zahtjevu Investitora, nakon obezbjeđenja uslova priključenja na saobraćajnu i tehničku infrastrukturu;







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



1000  
1000  
1000



18	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>	
	/	
19	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	
	/	
20	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka urbanističke parcele	MN 5 – UP 74
	Površina urbanističke parcele	3 786
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,30
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,60
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	2 272
	Maksimalna spratnost objekata	5 etaža
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p><b>Uslovi za Saobraćaj u mirovanju u okviru urbanističke parcele</b></p> <p>Planom je predviđeno da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje treba da zadovolji svoje potrebe za parkiranjem vozila na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi (u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu), ili u okviru zajedničke garaže i/ili parkinga u okviru kompleksa, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila, a prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata i po normativima iz Pravilnika.</p> <p>Dio potrebnih kapaciteta mirujućeg saobraćaja za parcele koje tangiraju određene ulice moguće je organizovati u zonama koridora javne infrastrukture tih ulica.</p> <p>Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sljedećih normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• postojeće stanovanje: 1 PM / stanu</li> <li>• planirano stanovanje: 1,4 PM / stanu</li> </ul>





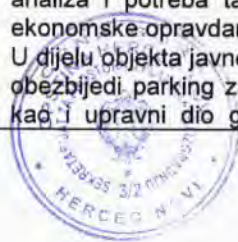
100  
100  
100

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

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

**Projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele:**

- Potreban broj parking mesta riješiti u okviru urbanističke parcele po normativima;
- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog, i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po standardima;
- Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga se može zasaditi drveće;
- Iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;
- Garaže se mogu izvesti kao podzemne i/ili nadzemne, kao klasične ili mehaničke, a broj etaža nije ograničen;
- Krov garaže se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a primijeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada prema javnom prostoru;
- Ulaz i izlaz iz garaže potrebno je riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu, vodeći računa o unaprjeđenju postojećeg stanja. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definisaće se na nivou tehničke dokumentacije, bez izdvajanja posebne parcele za pristup. Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj. da imaju zajedničku kontrolu;
- U objektu garaže, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova), a što će zavisiti od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti;
- U dijelu objekta javne parking garaže, može da se obezbijedi parking za bicikla i vozila A kategorije kao i upravni dio garaže (kancelarije + prateći

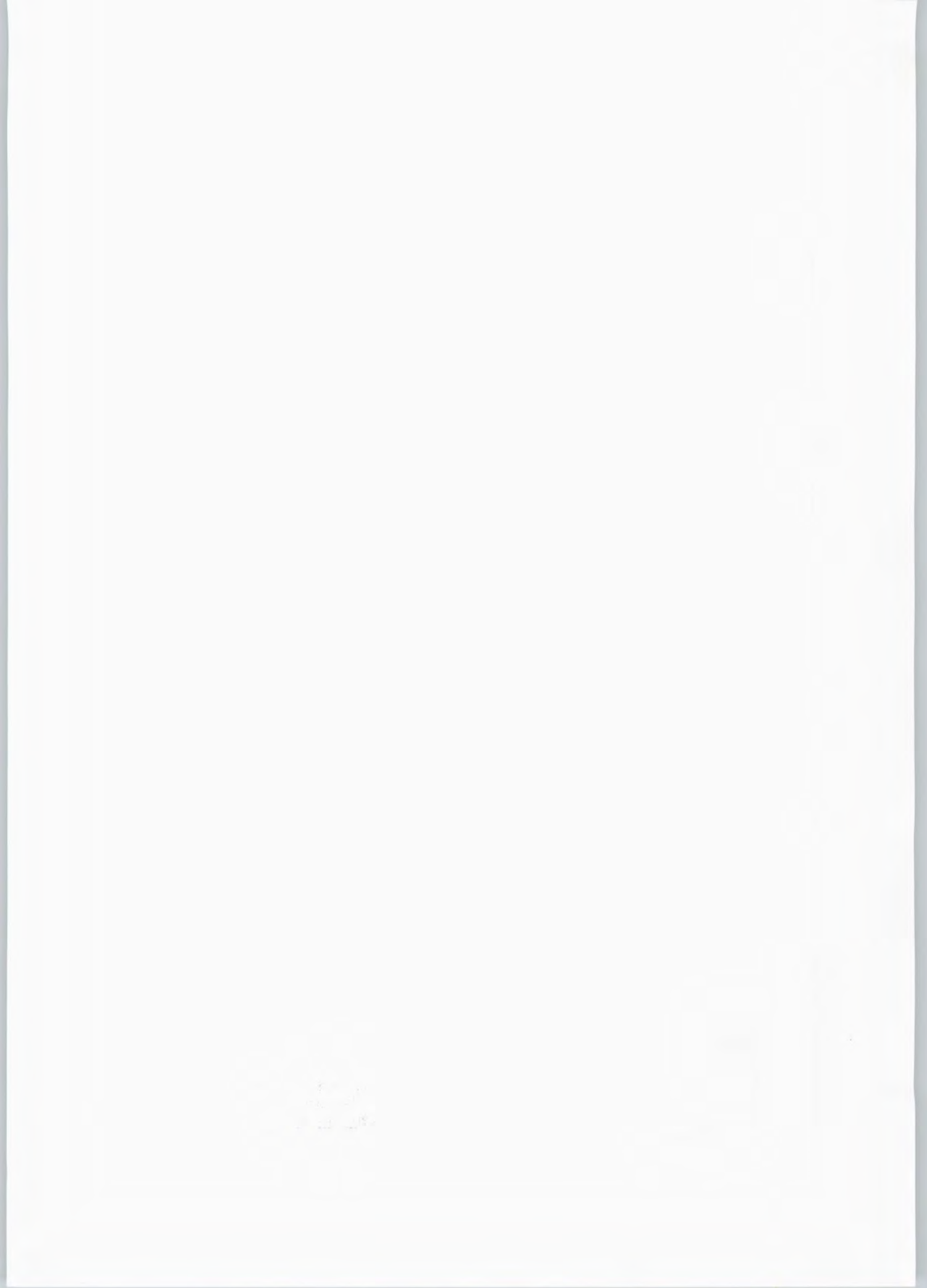


1000

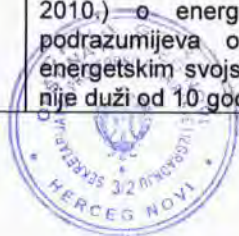


		<p>sadržaji);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Izbor tipa rampe izvršiti prema analizama u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije;</li> <li>- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije;</li> <li>- Širina prave rampe min. 3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne;</li> <li>- Širina kružne rampe min.4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne;</li> <li>- Slobodna visina garaže min. 2,3 m;</li> <li>- Podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) kružne rampe bez obzira na veličinu garaže max.12% za otkrivene i max 15% za pokrivene,</li> <li>2) prave rampe za garaže do 1500m<sup>2</sup> mogu imati nagib max 18% za pokrivene i max 15% za otkrivene,</li> <li>3) za veće garaže od 1500m<sup>2</sup> prave rampe max. 12% za otkrivene i max 15% za pokrivene;</li> <li>4) za parkirališta do 4 vozila - 20%.</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Na početku i na kraju rampe izvršiti ublažavanje nagiba;</li> <li>- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama min 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,5 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 6.0m x 2,5m, sa širinom prolaza min3,5 m ili u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta;</li> <li>- Parking mjesta koja sa jedne podužne strane ima stub, zid, ogradu itd. proširuje se za 0.3-0.6m;</li> <li>- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br. 13/07 i 32/11);</li> <li>- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata;</li> </ul> <p>Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža</p>
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p><b>Arhitektonsko oblikovanje objekta</b></p> <p>Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.</p> <p>Prilikom izgradnje novih objekata treba primijeniti određene tipološke odlike tradicionalne arhitekture. Preporučuje se poštovanje tradicionalne arhitektonske kompozicije, oblika i proporcija, sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Prozore i</p>





		<p>vrata dimenzionirati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionirati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju).</p> <p>Veće površine objekata koji su definisani na nekim urbanističkim parcelama rješavati kao kompozicije više volumena, čime se neće ugroziti tradicionalne stilske odlike.</p> <p>Enterijeri poslovnih objekata moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.</p> <p>Krovovi mogu biti kosi, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°), a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.</p> <p><b><u>Uređenje parcele</u></b></p> <p>Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata pejzažno urediti u duhu mediteranske vrtne arhitekture. Prostor treba oplemeniti autohtonim rastinjem, uvažavajući prirodno naslijeđe.</p> <p>Preporuka Plana je da se urbanističke parcele ne ograđuju, ili da se primjenjuju zelene ograde. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postiči kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Teren oko objekata, terase i druge površine treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.</p>
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>		<p><b><u>Mjere energetske efikasnosti</u></b></p> <p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem toplotne energije mora, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.</p> <p>Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2010/31/EU Evropskog parlamenta (DIRECTIVE 2010/31/EU OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 19 May 2010. on the energy performance of building, Official Journal 18. 06. 2010.) o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.</p>





1000  
1000  
1000

### **Smjernice za racionalnu potrošnju energije**

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

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

Da bi se realizovala energetska održiva gradnja treba:

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

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

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

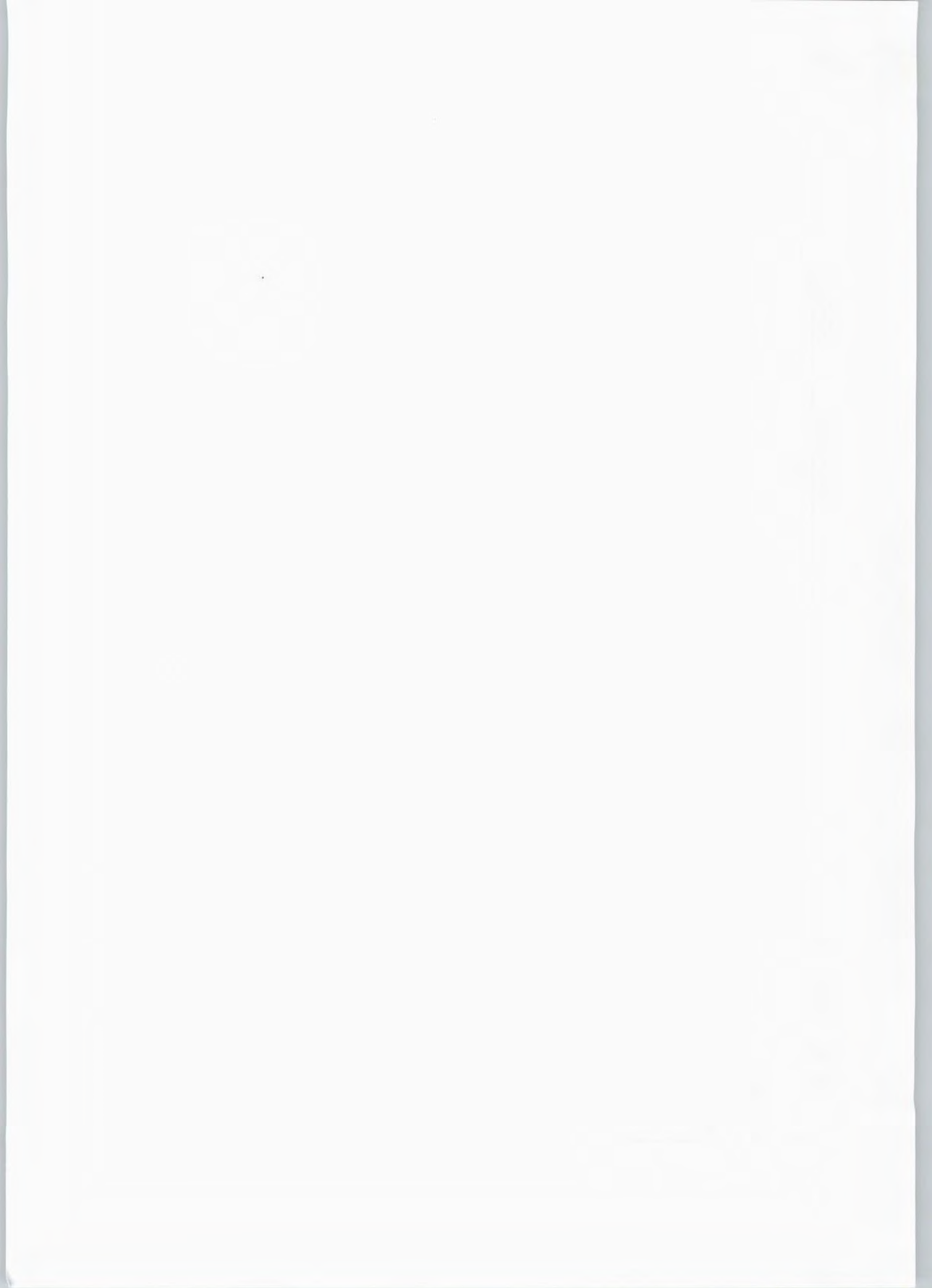
1. pasivno - za grijanje i osvjetljenje prostora;
2. aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode;
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije.

Ostale opcije smanjenja gubitaka električne energije u samim objektima su:

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

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







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

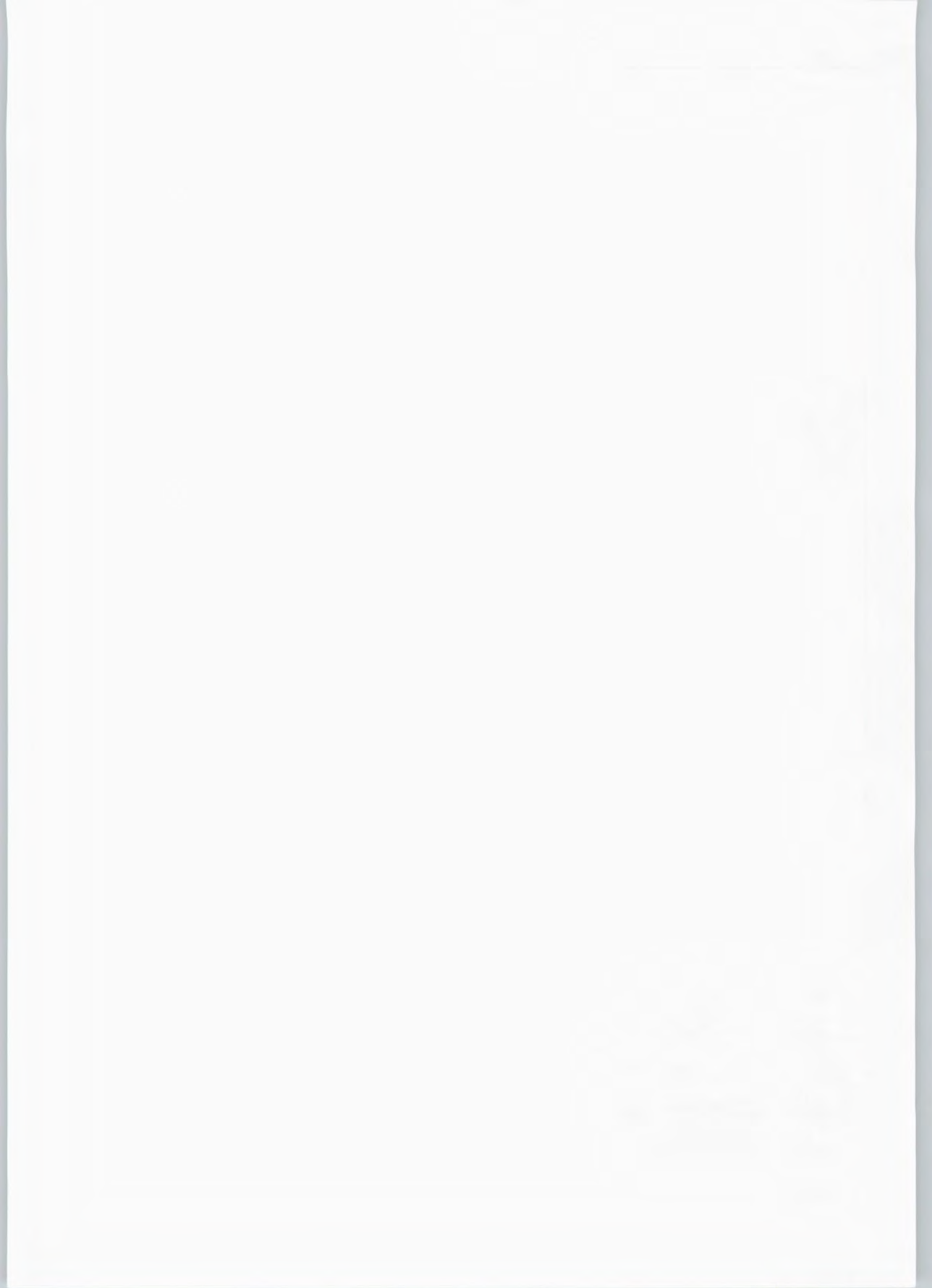








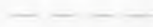
izmjene i dopune  
državne studije lokacije:  
SEKTOR 5

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











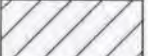
# LEGENDA

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

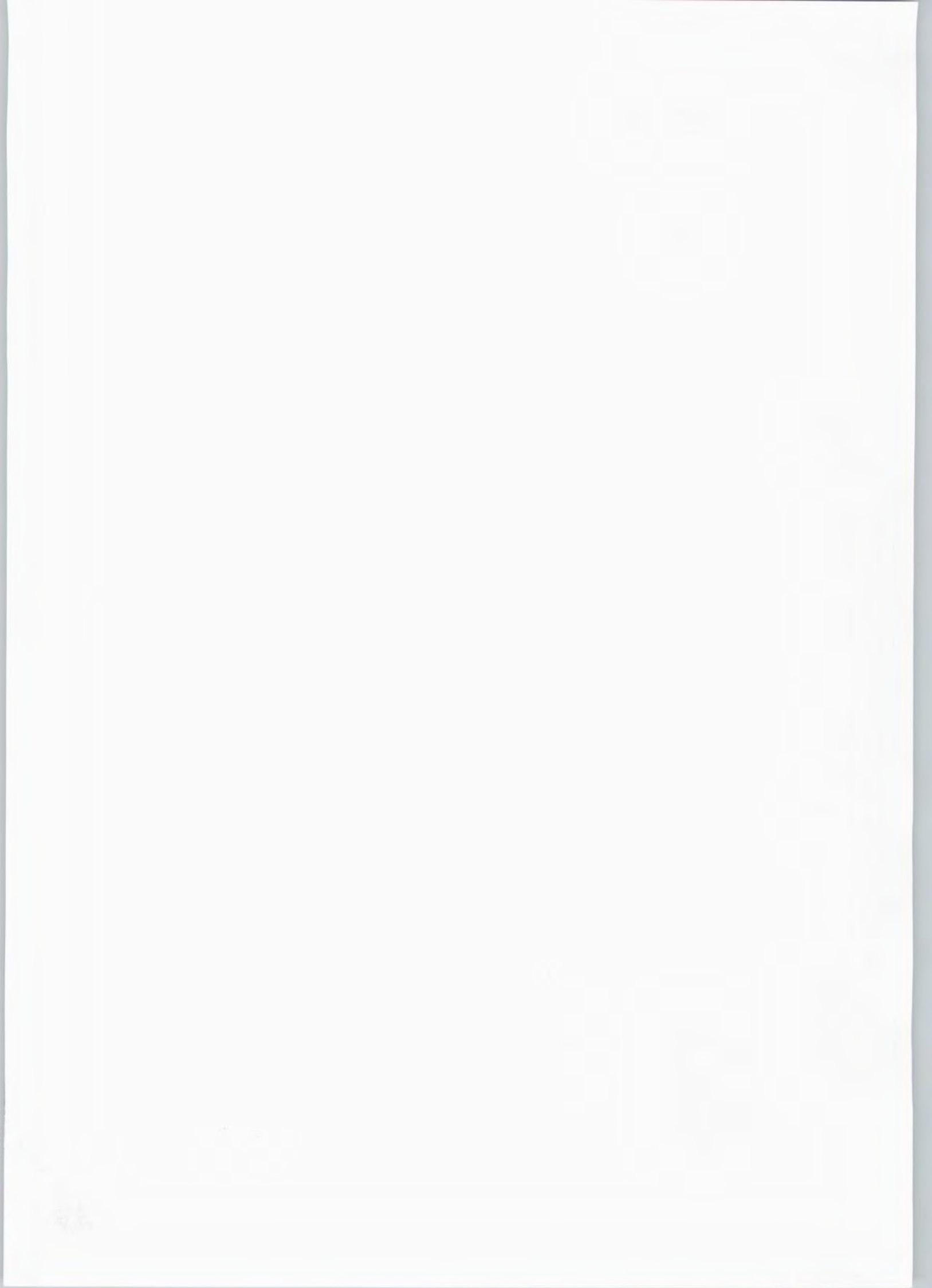
## NAMJENA POVRŠINA

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

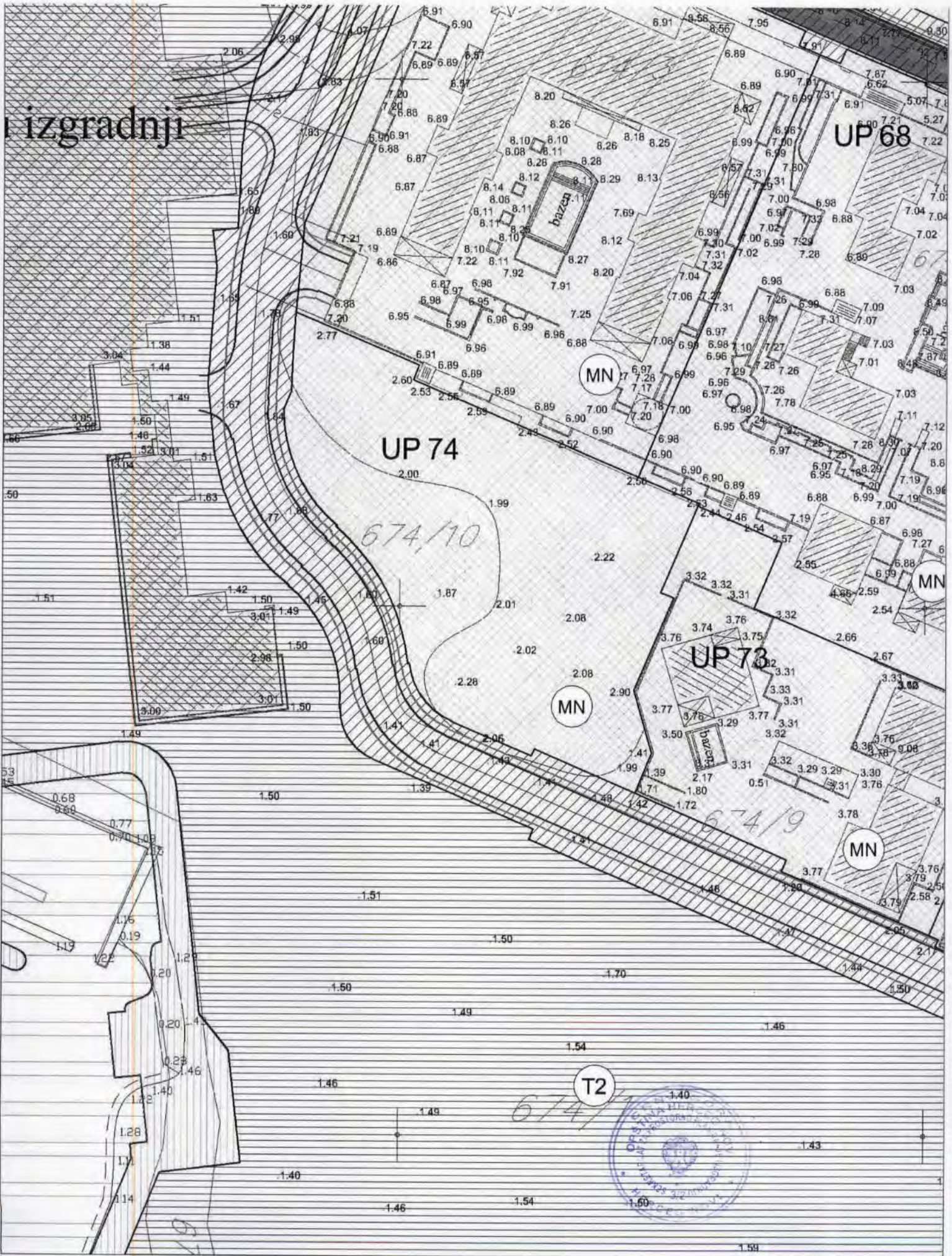
## SAOBRAĆAJ

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

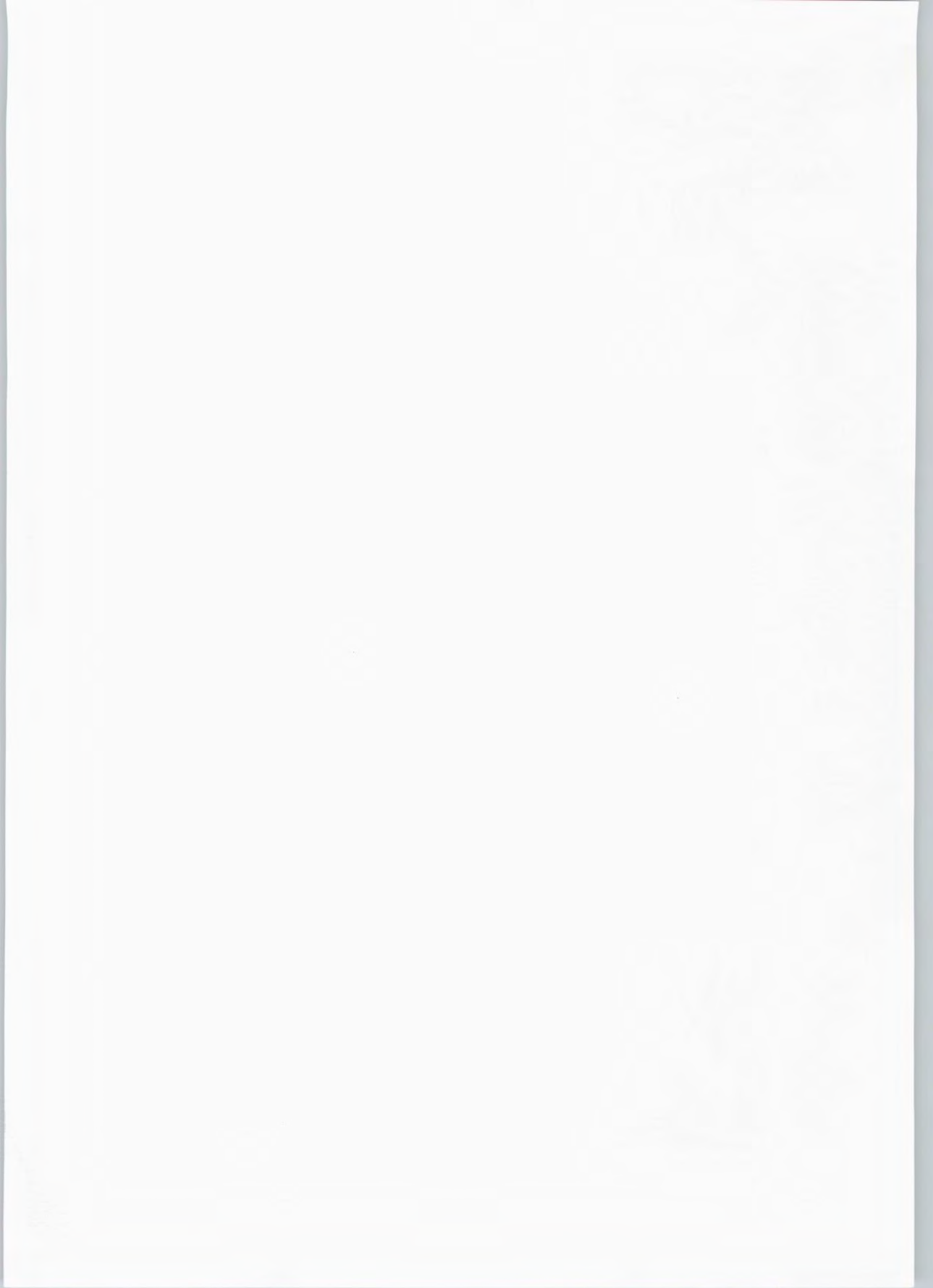










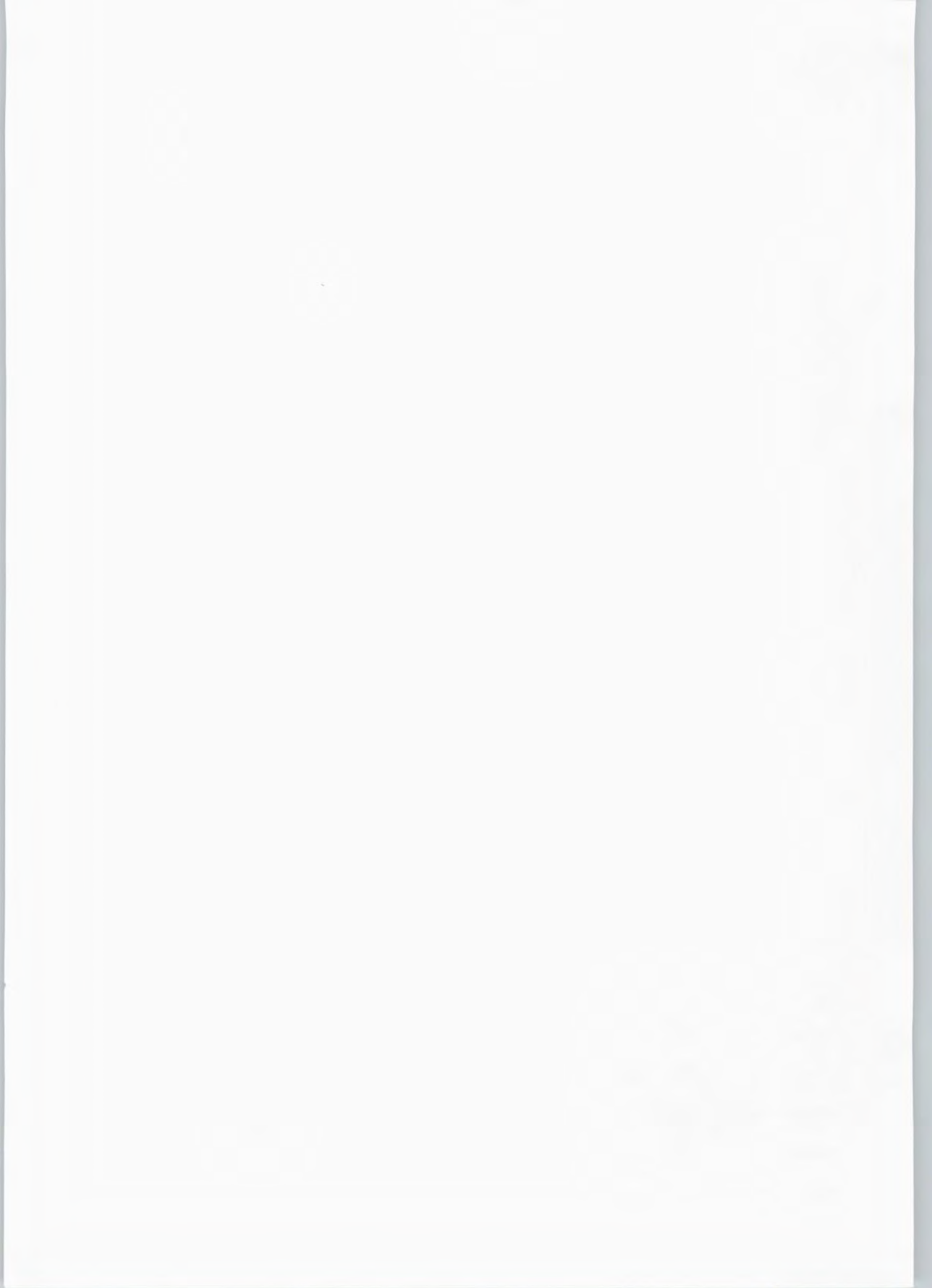


izmjene i dopune  
državne studije lokacije:

SEKTOR 5

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


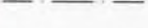









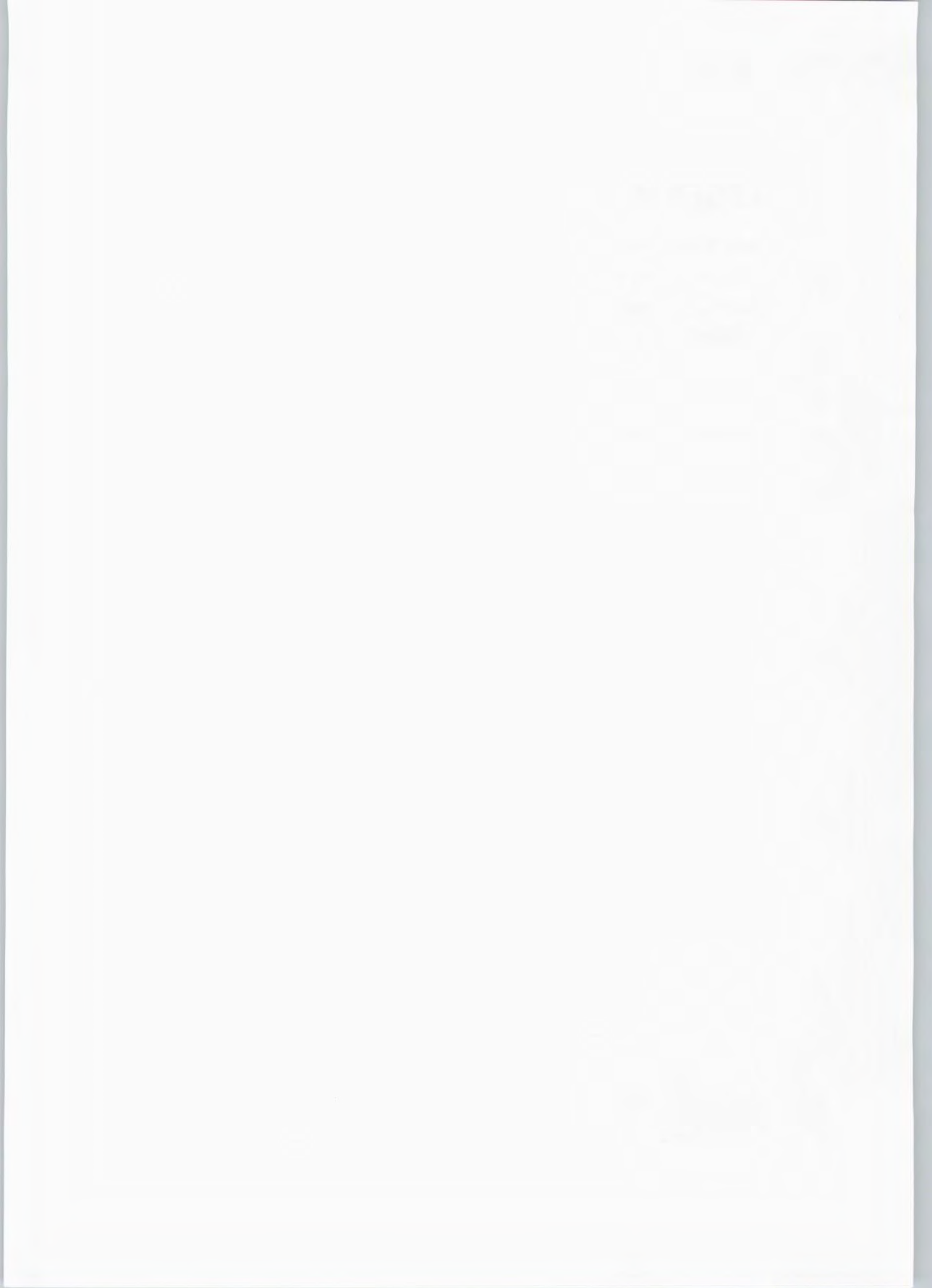
# LEGENDA

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

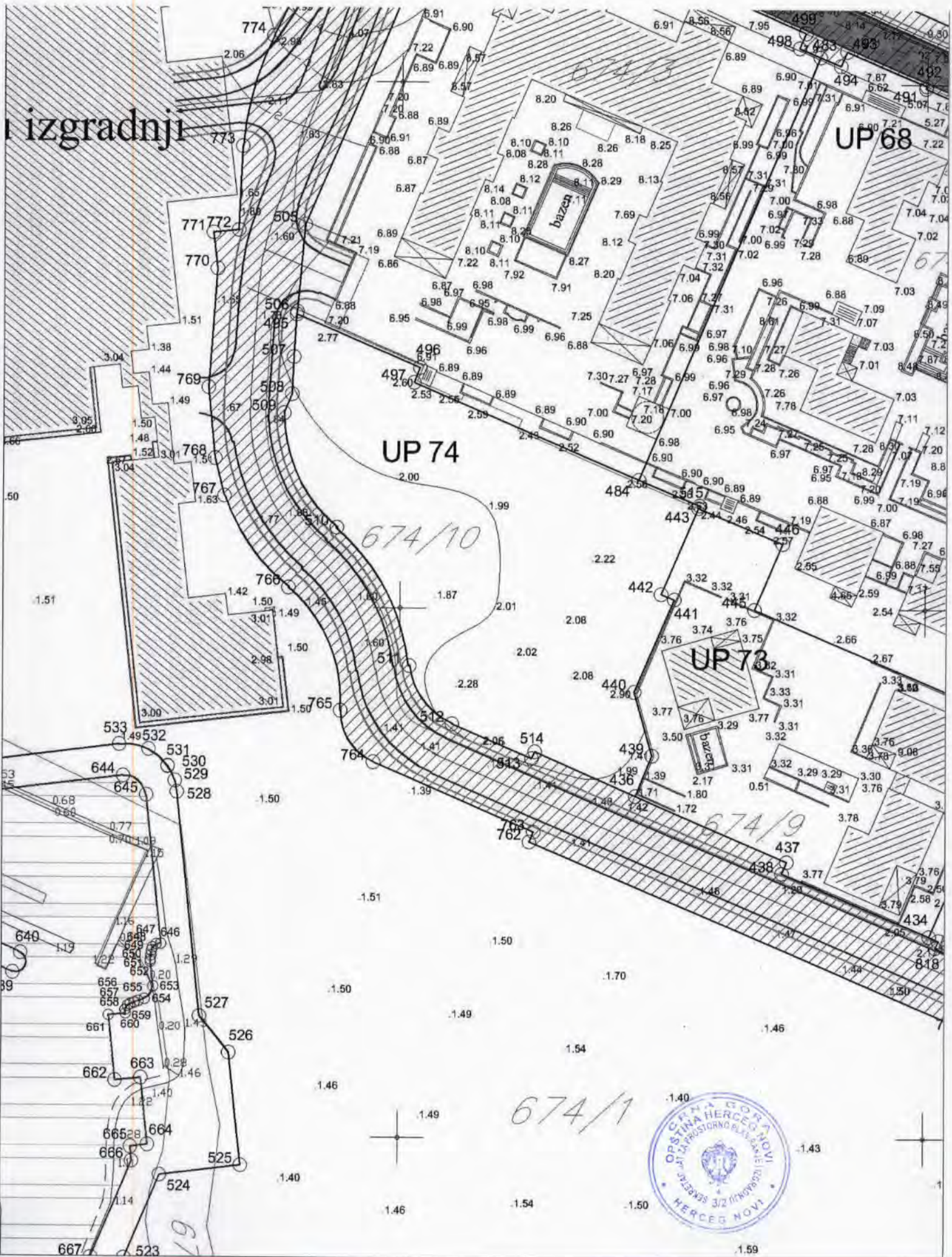
## SAOBRAĆAJ

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









izgradnji

UP 68

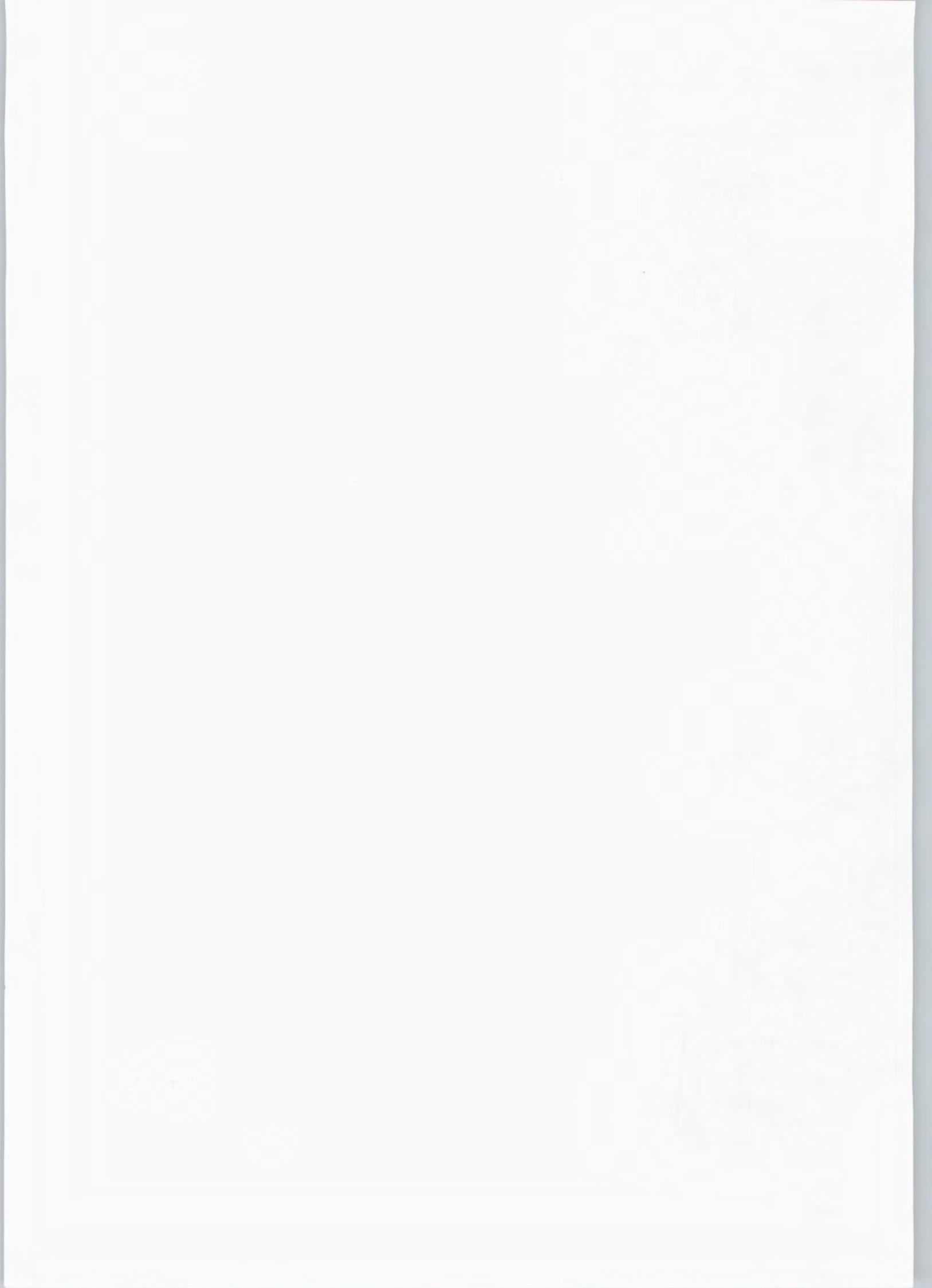
UP 74

UP 73

674/1





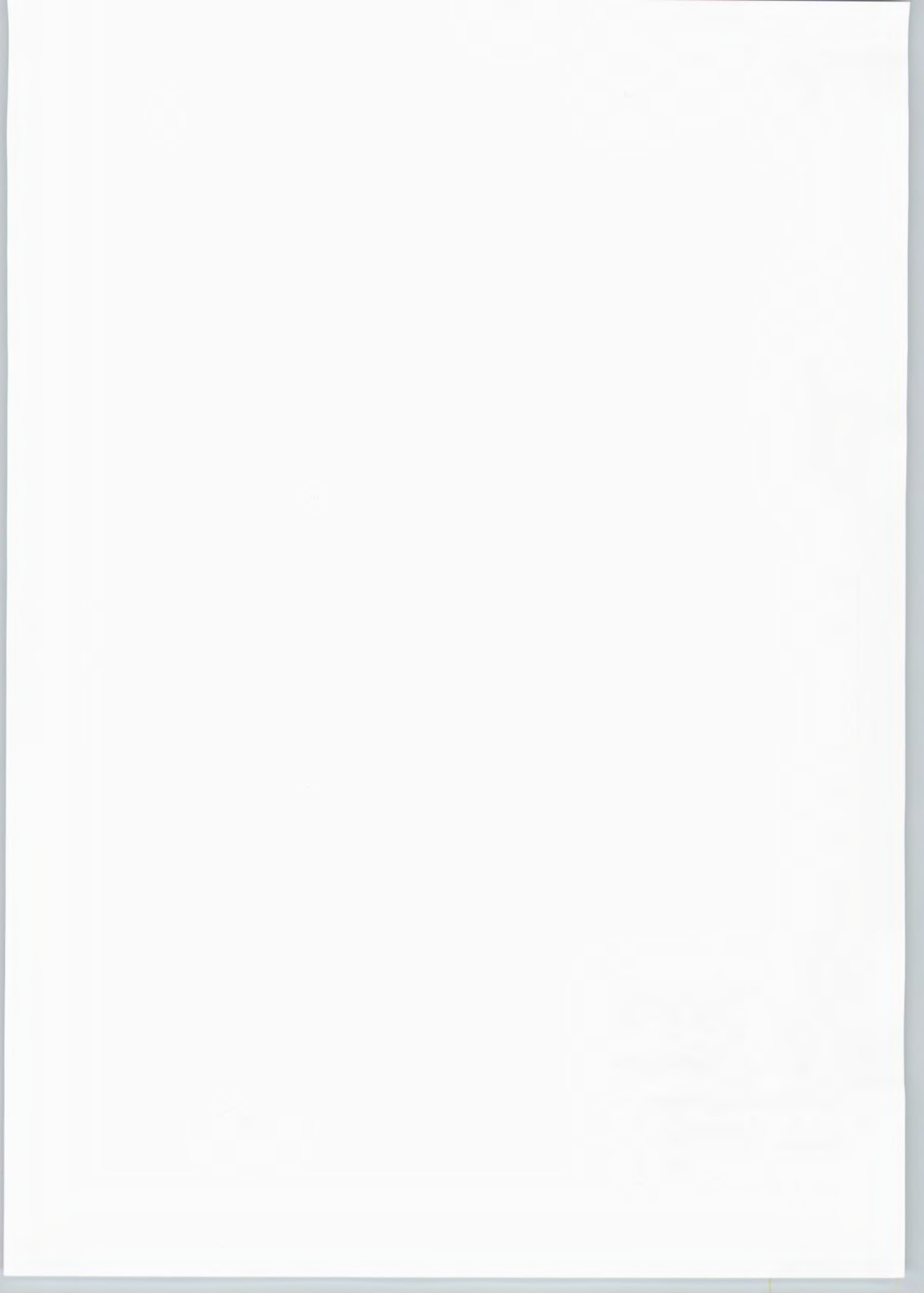


izmjene i dopune  
državne studije lokacije:

SEKTOR 5

obrađivač plana	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam	
naručilac	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	odluka o izradi plana: Broj: 07 - 2026 Podgorica, 30. juna 2017. godine
naziv planskog dokumenta	Izmjene i dopune državne studije lokacije: SEKTOR 5	godina/izrade plana: 2018.
faza planskog dokumenta	Predlog	Razmjera: <b>1:1000</b>
naziv grafičkog prikaza	<b>Plan parcelacije i regulacije sa koordinatama prelomnih tačaka građevinskih linija</b>	broj grafičkog prikaza: <b>8.</b>

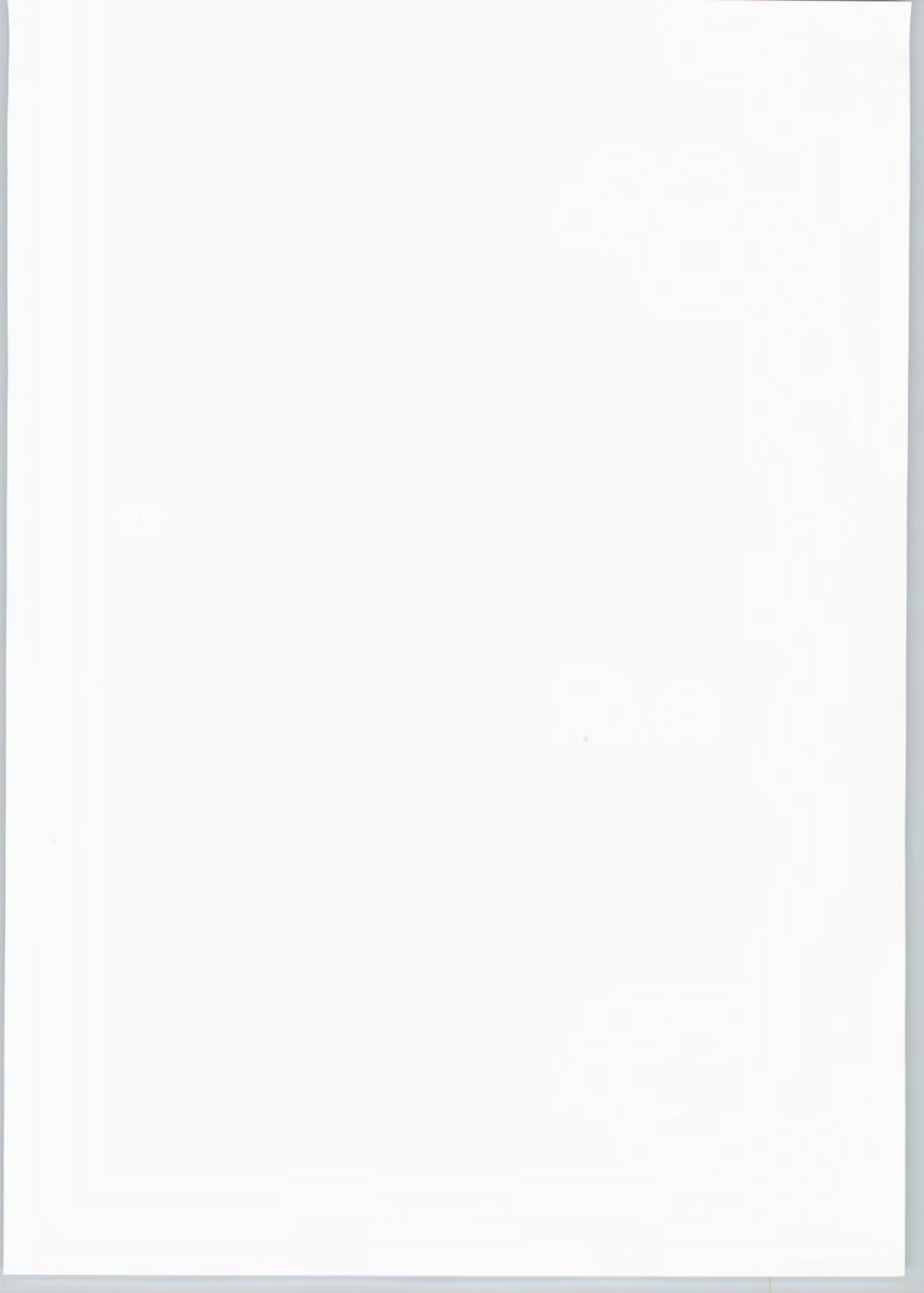




# LEGENDA

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







Priogradnji

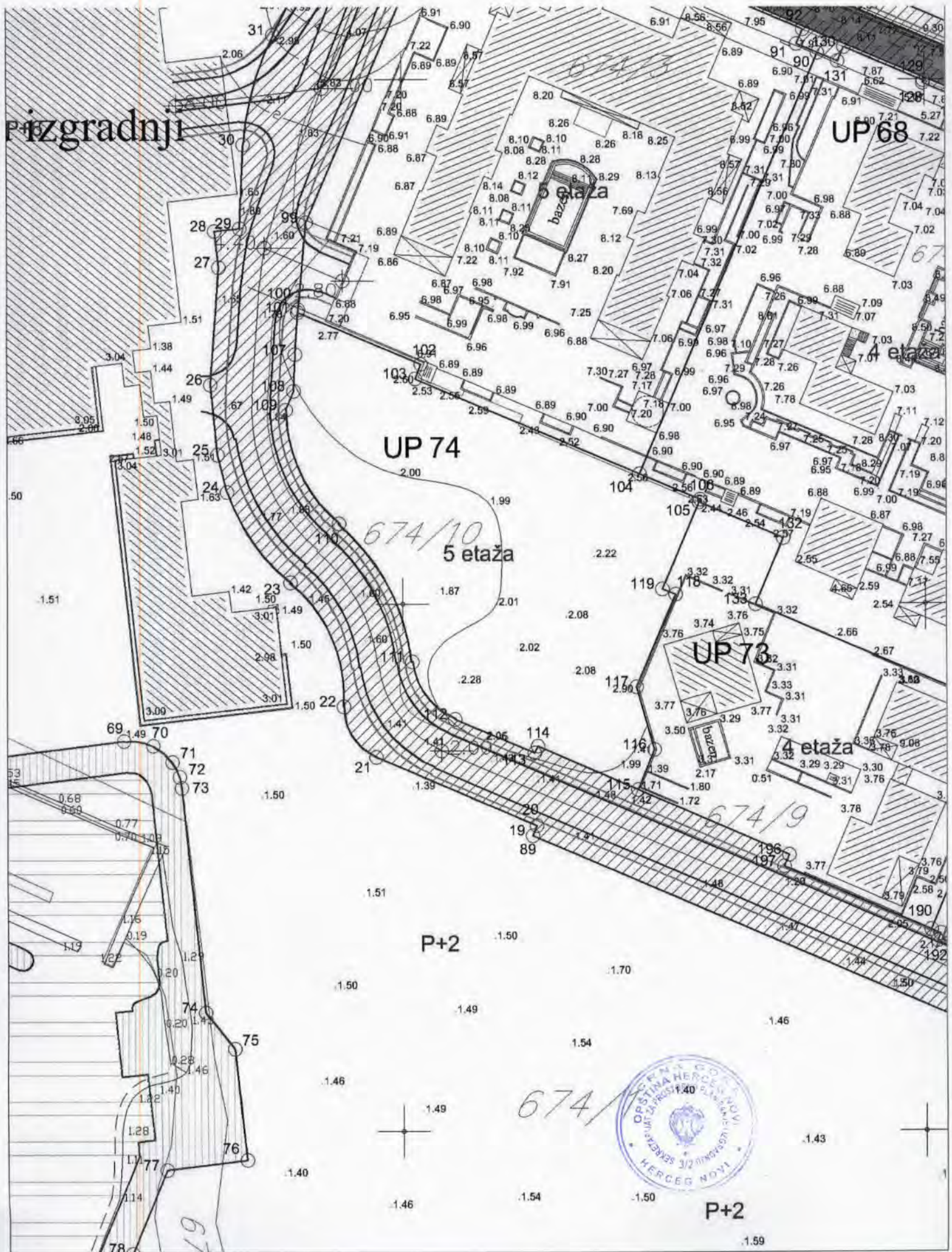
UP 68

UP 74

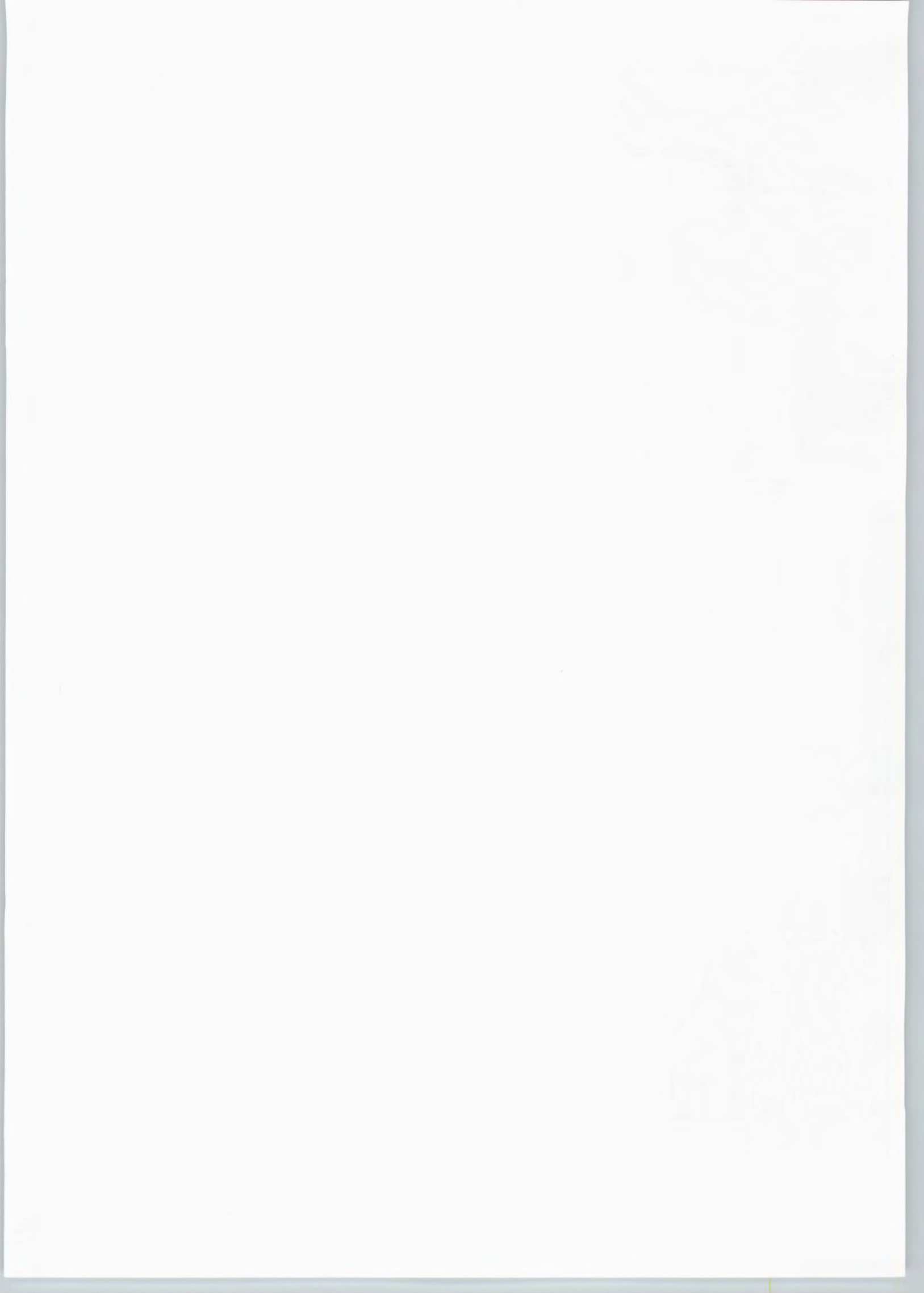
UP 73

P+2

P+2



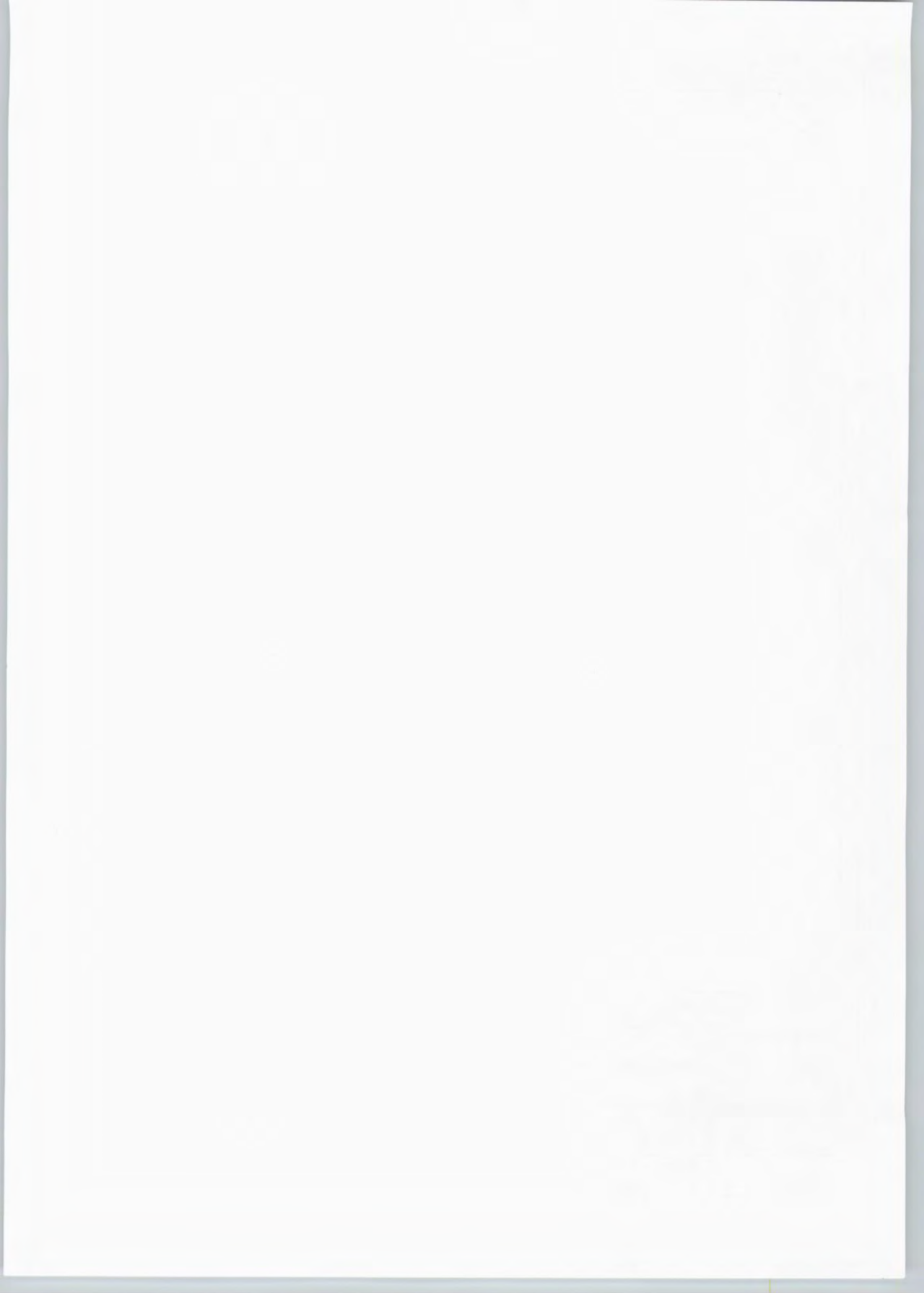






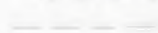

izmjene i dopune  
državne studije lokacije :  
SEKTOR 5

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








# LEGENDA


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


**UP 47** BROJ URBANISTIČKE PARCELE

 POSTOJEĆI OBJEKTI


 OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA

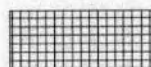
 TAČKE REGULACIONE LINIJE - RL


 GRAĐEVINSKA LINIJA - GL1


 REGULACIONA LINIJA - RL

**3 etaže** SPRATNOST OBJEKATA - BROJ NADEZEMNIH ETAŽA


 ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE

 MARINA

 DUK - DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE

 MORSKI AKVATORIJUM


## SAOBRAĆAJ


 KOLSKA SAOBRAĆAJNICA


 OSOVINA

 TROTOAR

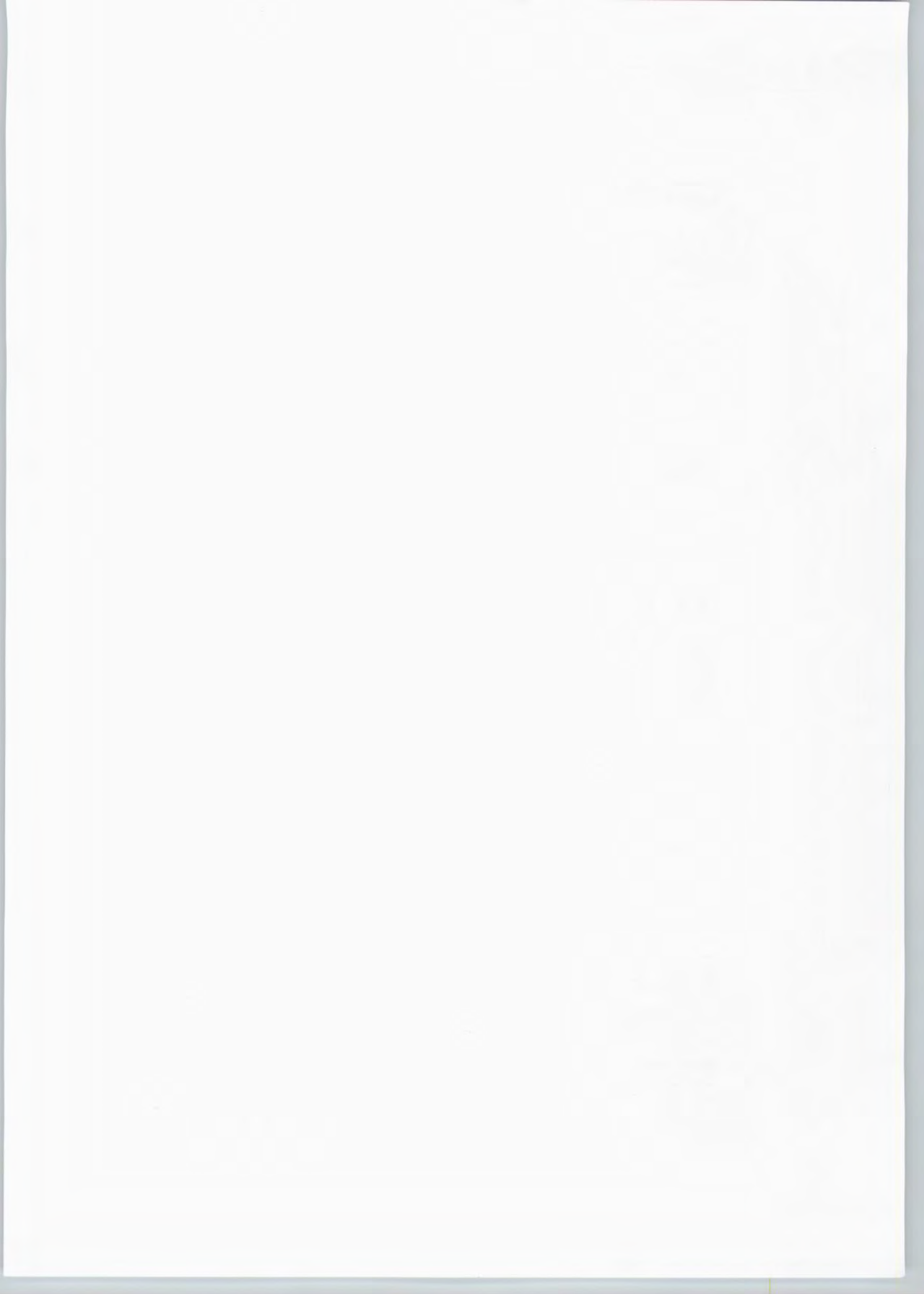
 PARKING

 PJEŠAČKE POVRŠINE

 TRASA ŠETALIŠTA - LUNGO MARE

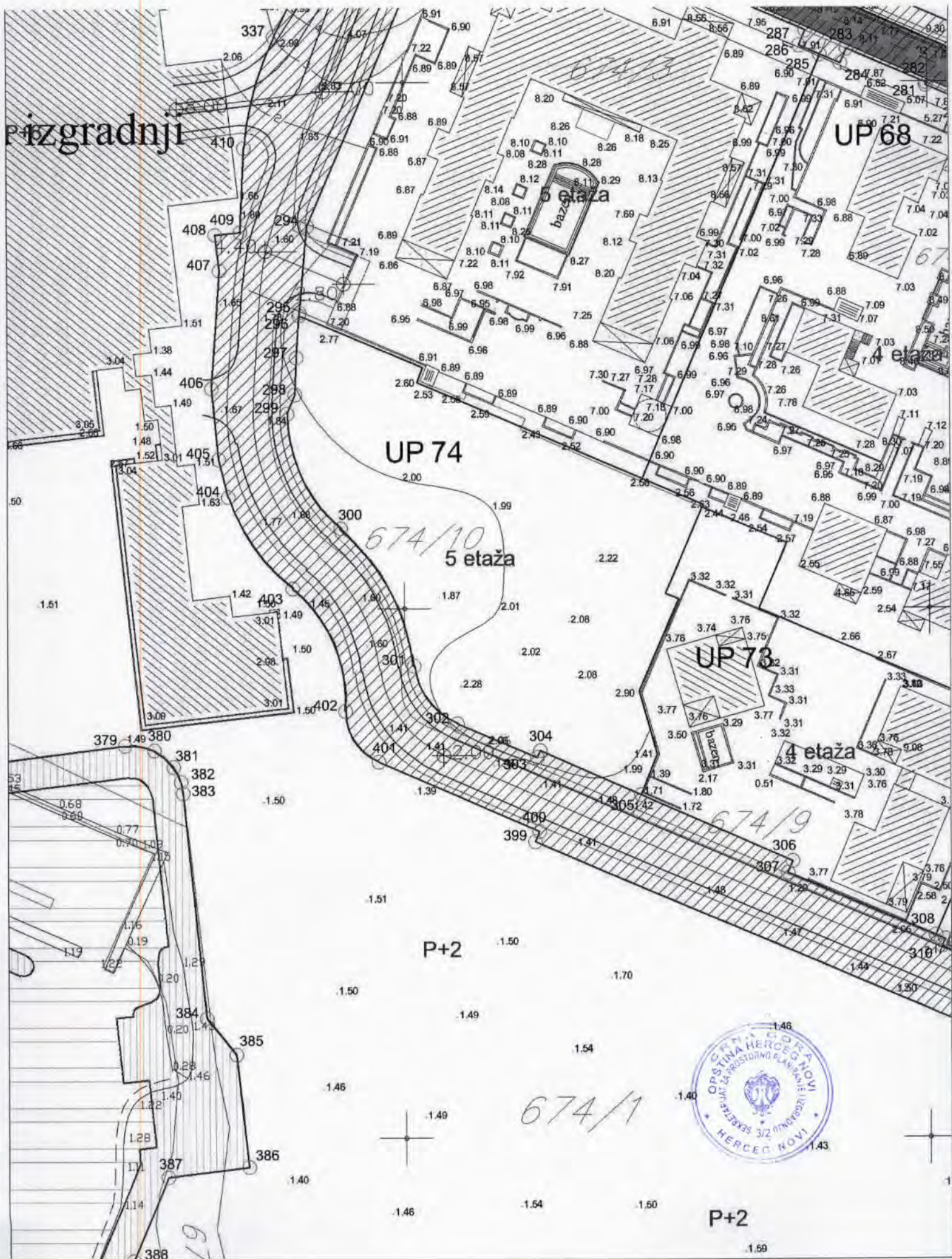
 KORIDOR SAOBRAĆAJNE I TEHNIČKE INFRASTRUKTURE





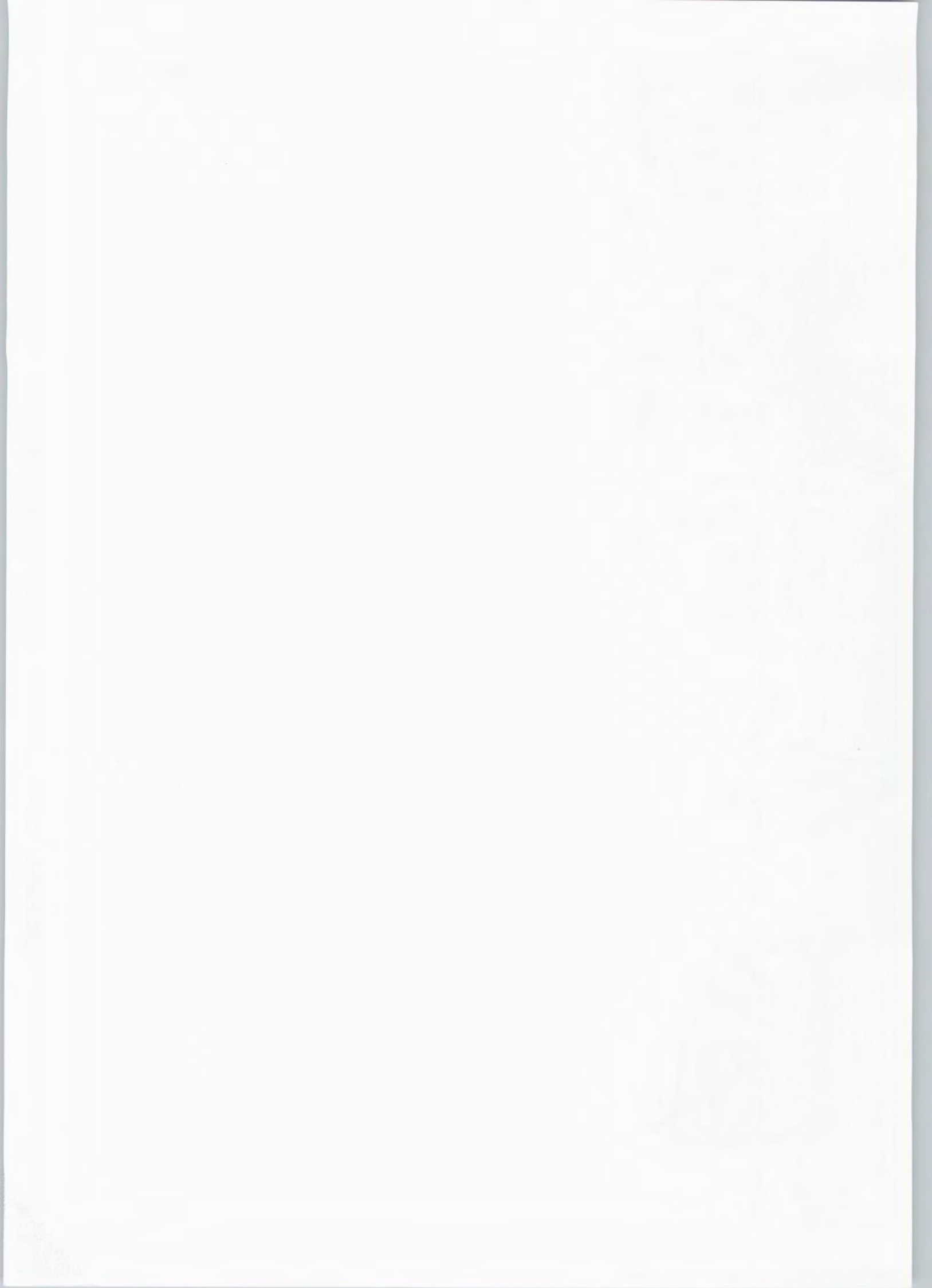


izgradnji



P+2





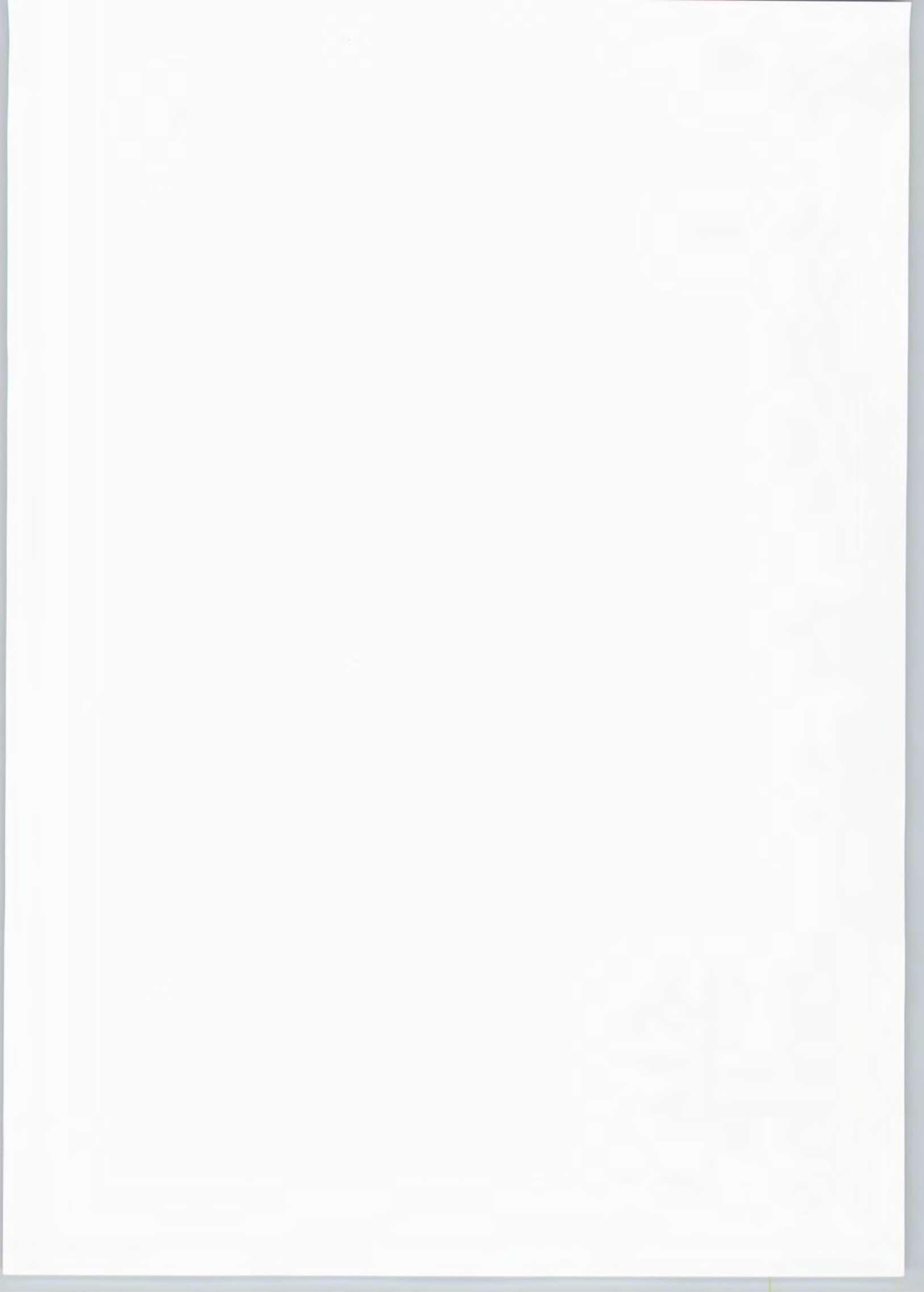
izmjene i dopune  
državne studije lokacije :

SEKTOR 5








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





# LEGENDA

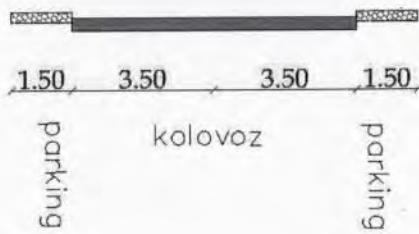
-  GRANICA ZAHVATA ID DSL
-  GRANICA ZONE MORSKOG DOBRA
-  GRANICA URBANI STIČKE PARCELE
- UP 47**  BROJ URBANI STIČKE PARCELE
-  OBALNA LINIJA

## SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

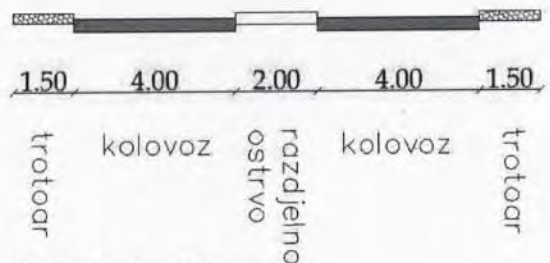
-  KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
-  OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
-  TROTOAR
-  TRASA ŠETALIŠTA - LUNGO MARE
-  PARKING
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
- 8**  **8** PRESJEK SAOBRAĆAJNICE  
KARAKTERISTIČNE TAČKE
- ulica K1**  NAZIVI SAOBRAĆAJNICA
-  HELIODROM
-  MARINA
-  POMORSKI GRANIČNI PRELAZ
-  PRIVEZIŠTE

## PRESJECI SAOBRAĆAJNICA

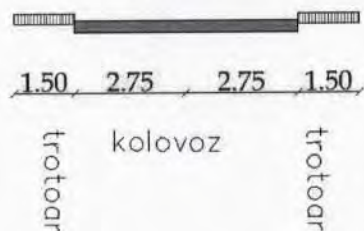
1-1, 3-3, 4-4, 5-5, 10-10



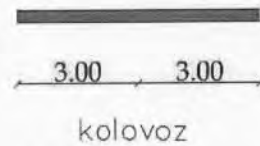
2-2



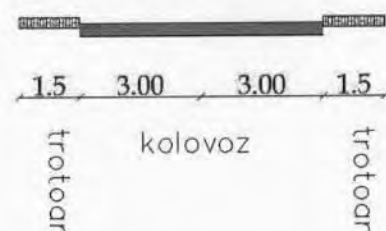
6-6, 8-8, 9-9



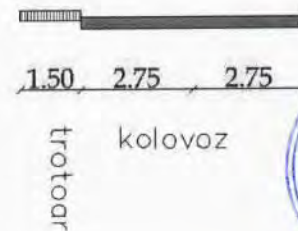
7-7

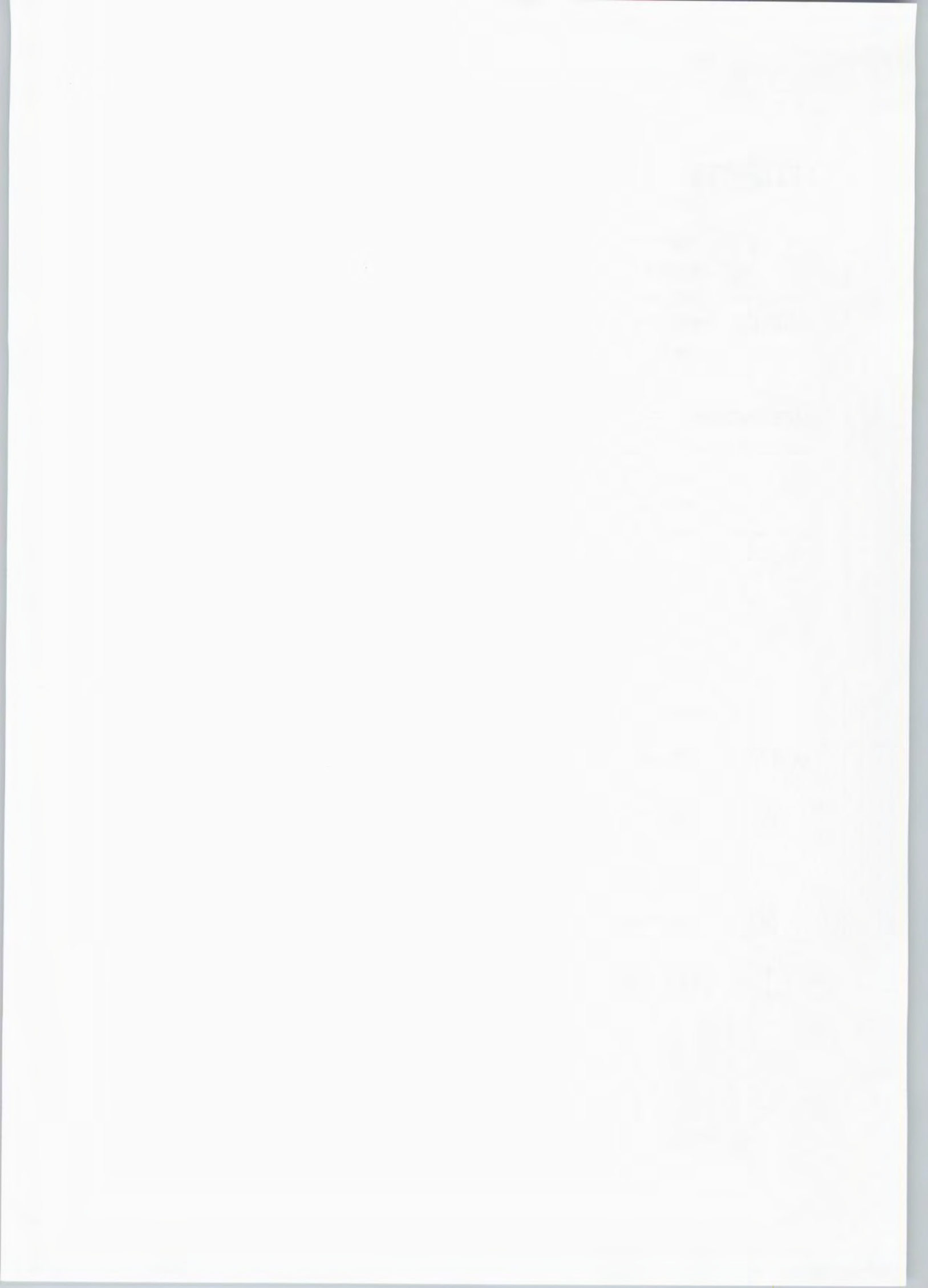


11-11, 13-13

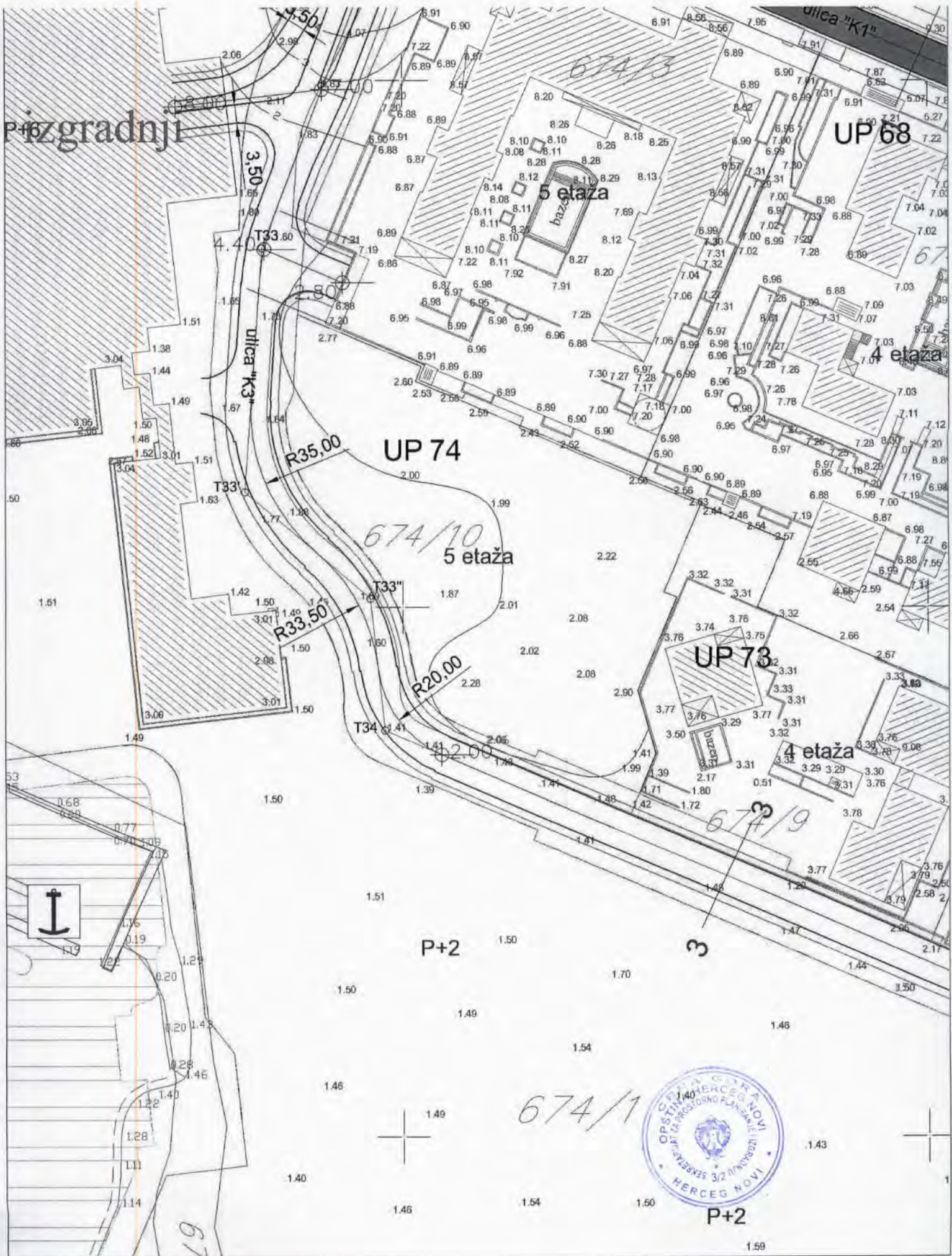


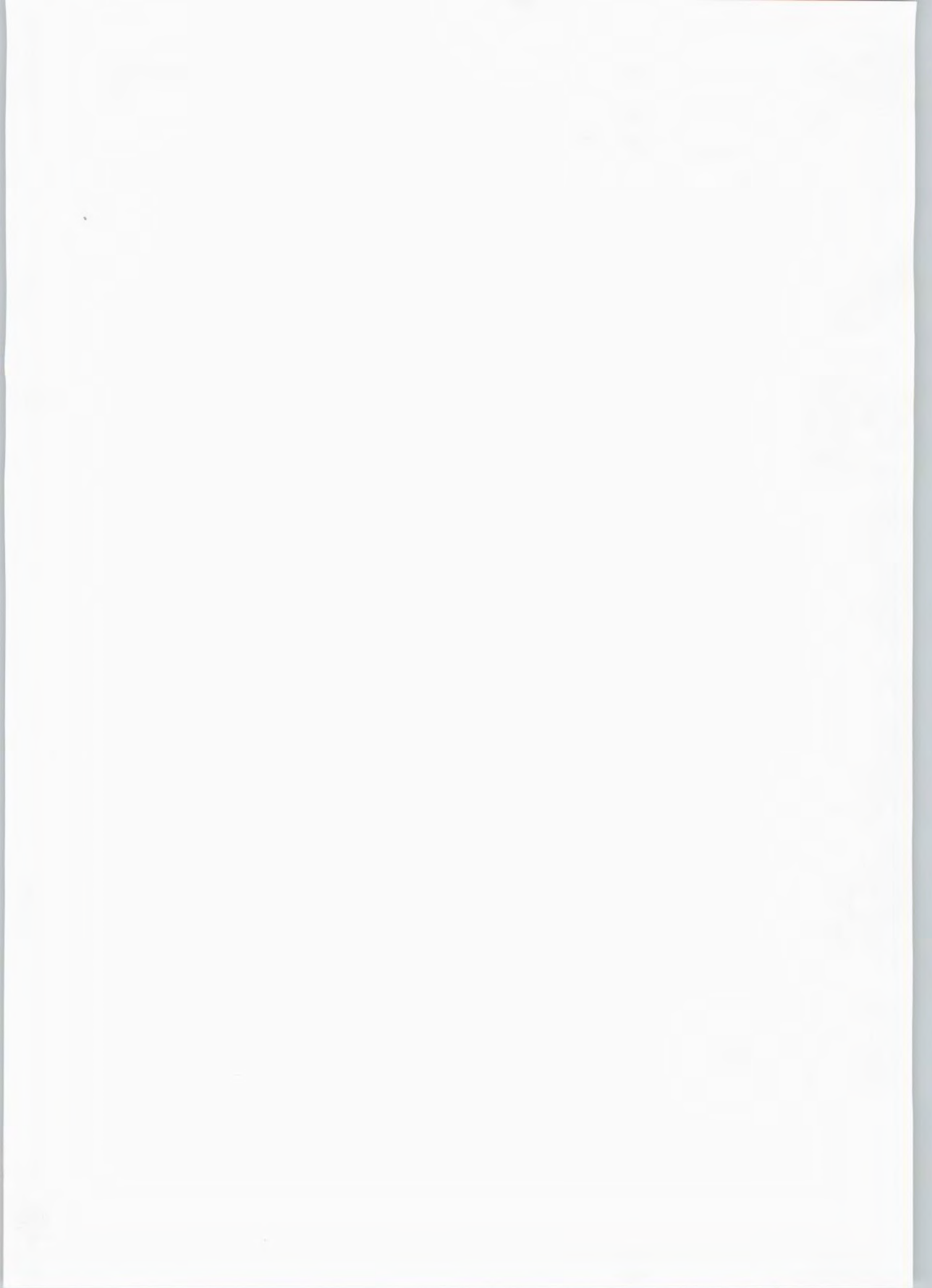
12-12









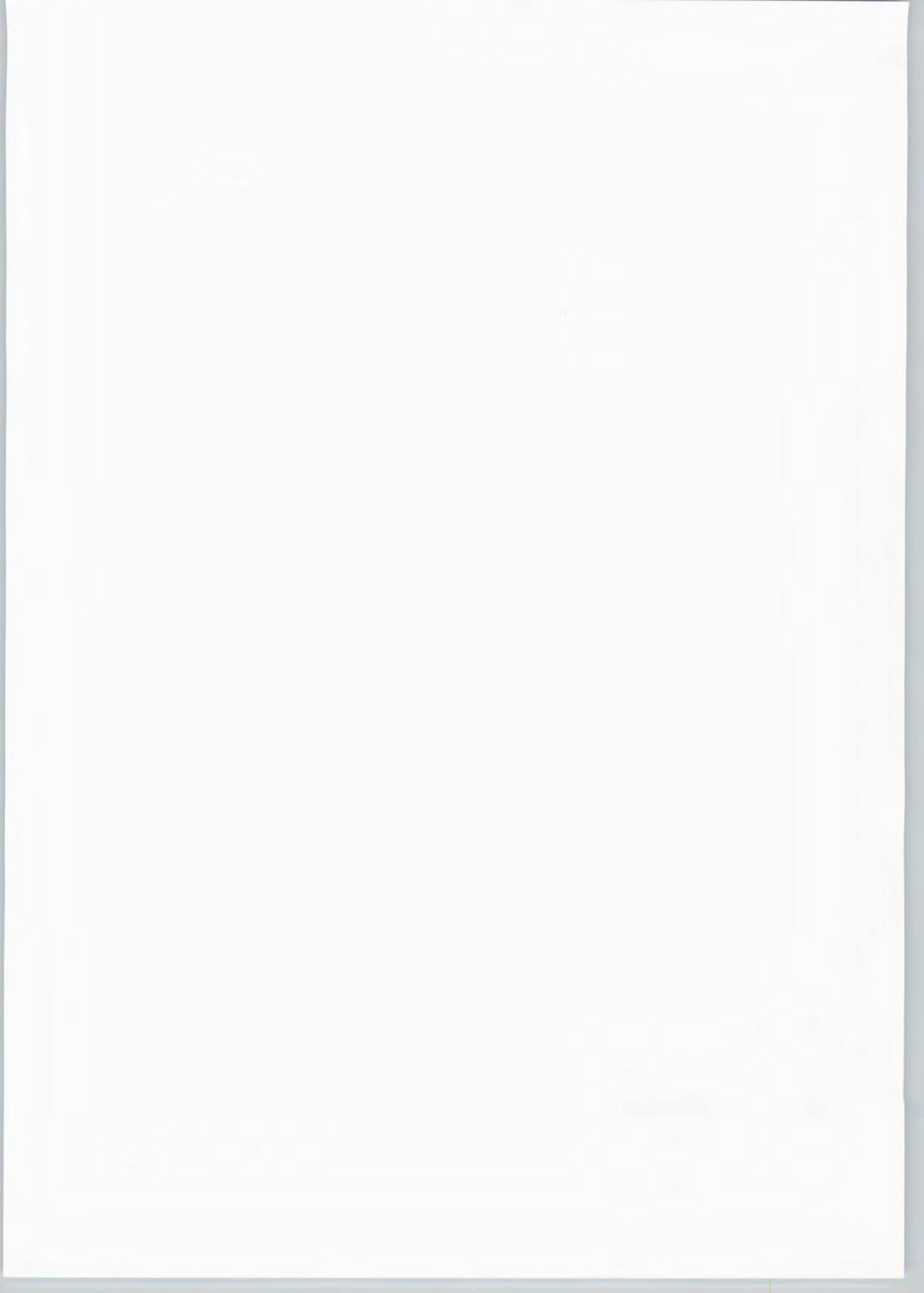




izmjene i dopune  
državne studije lokacije :  
SEKTOR 5

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





## LEGENDA

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

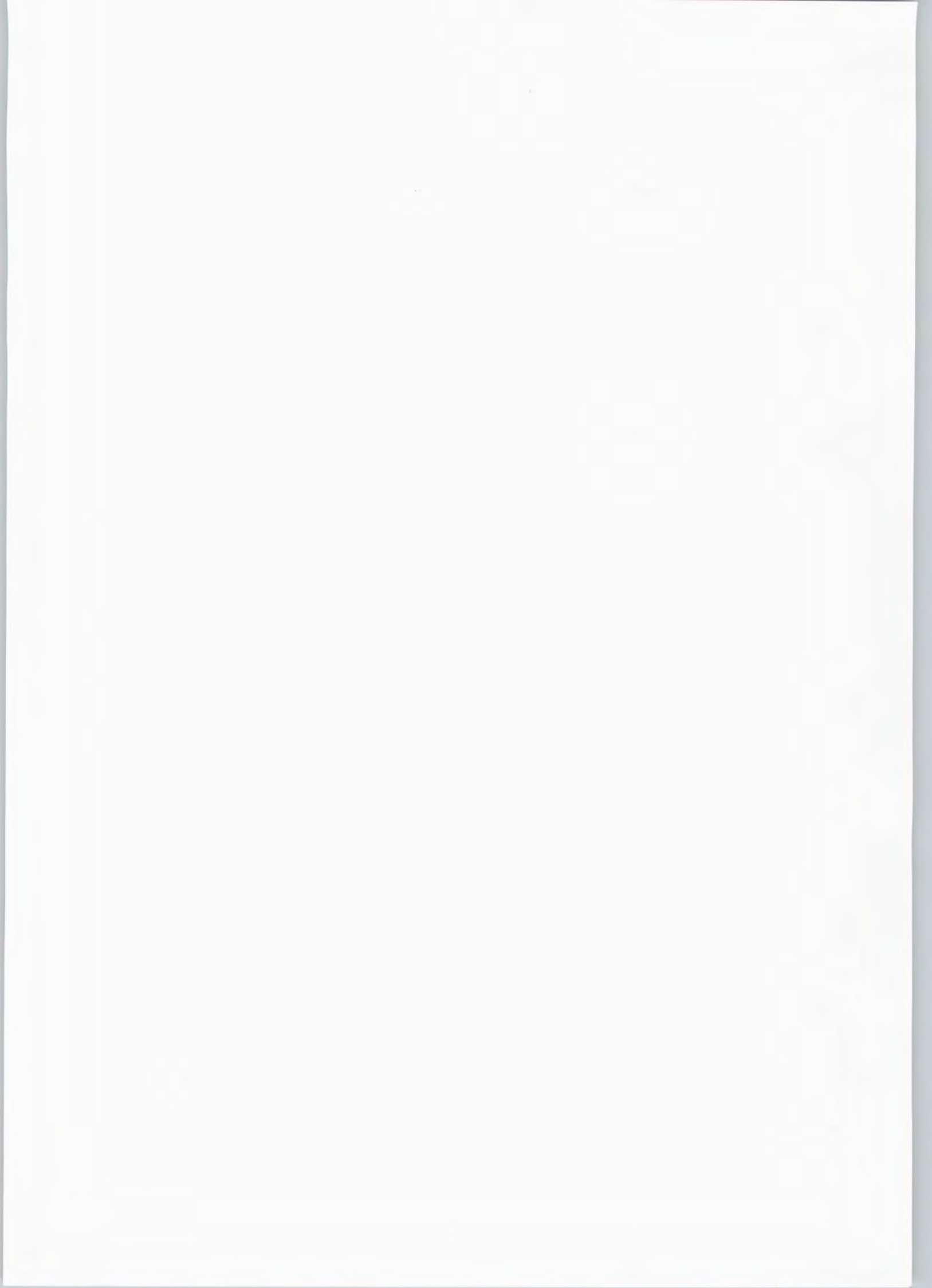
### ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

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

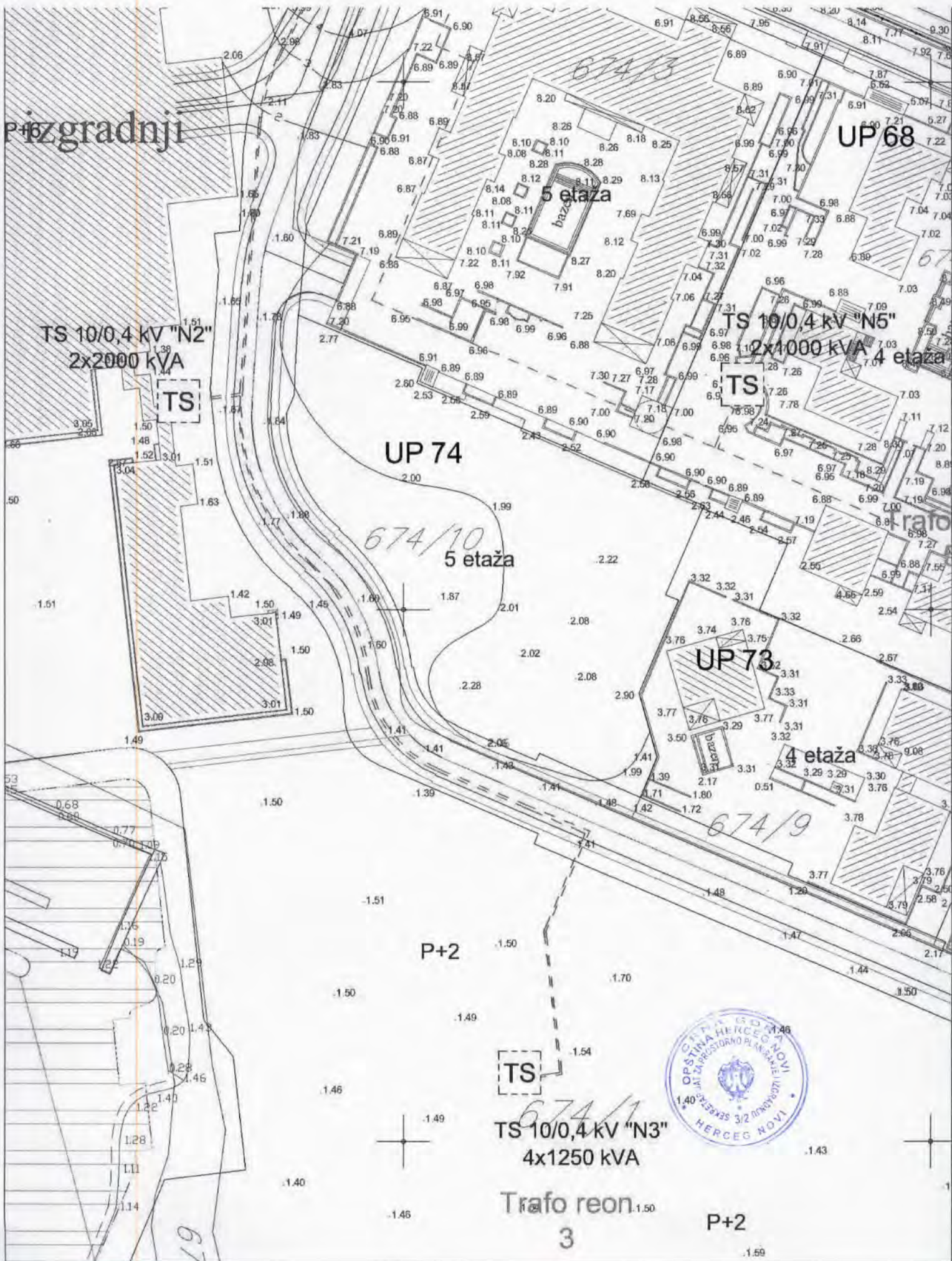
### SAOBRAĆAJ

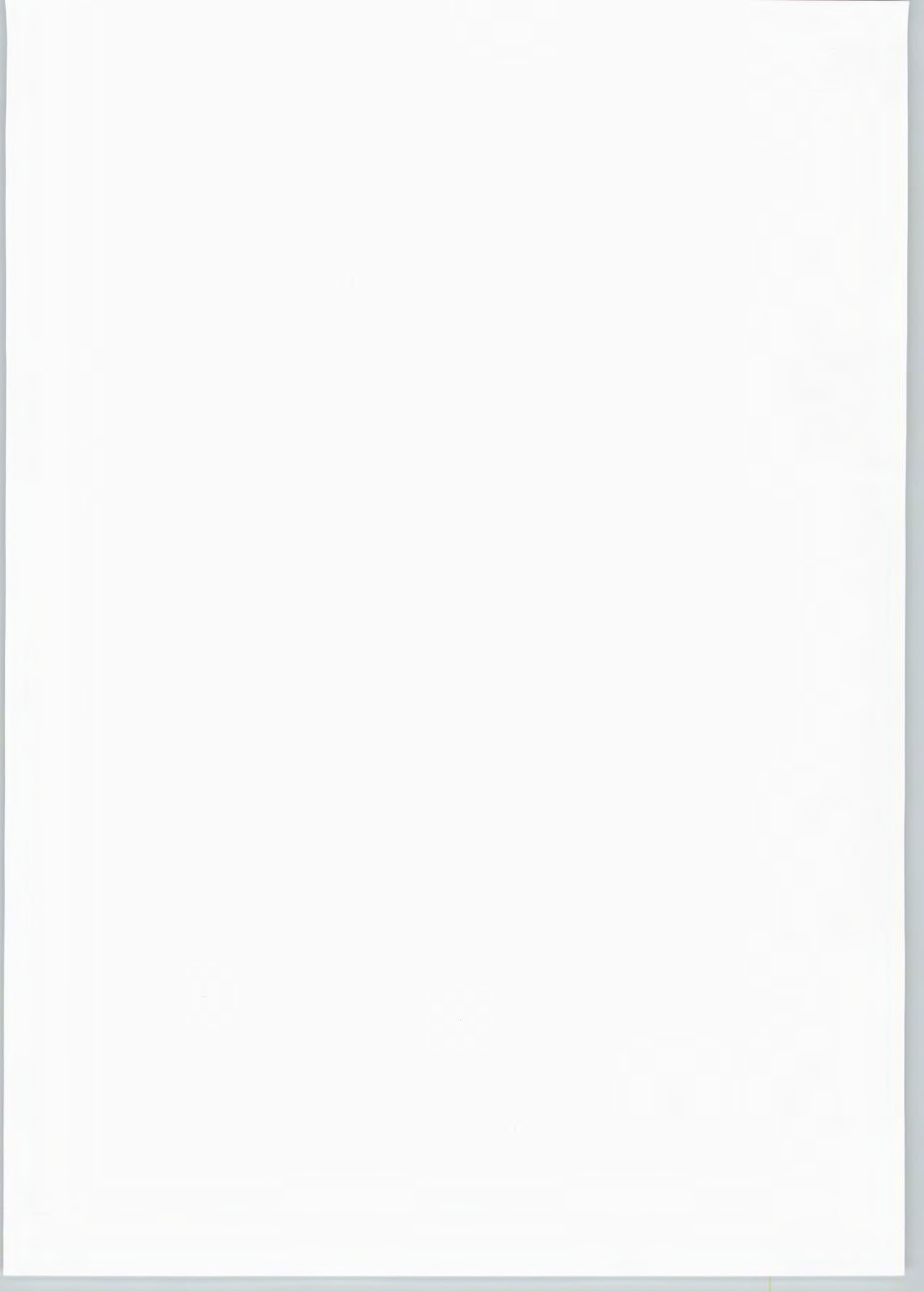
- KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
- - - OSOVINA
- TROTOAR













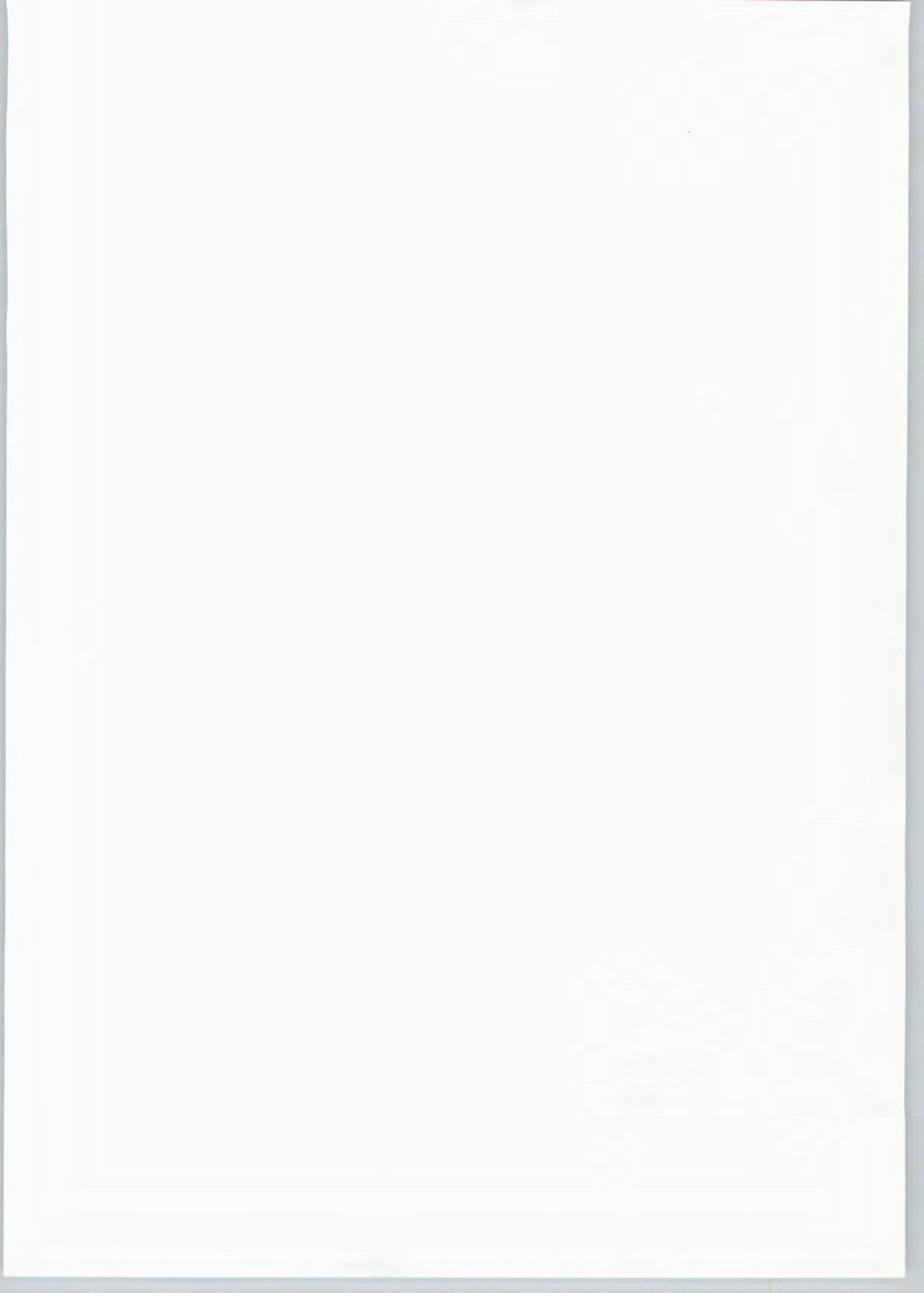
izmjene i dopune  
državne studije lokacije :

SEKTOR 5

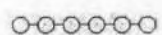
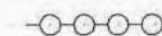




obrađivač plana	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam	
naručilac	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	odluka o izradi plana: Broj: 07 - 2026 Podgorica, 30. juna 2017. godine
naziv planskog dokumenta	Izmjene i dopune državne studije lokacije: SEKTOR 5	godina izrade plana : 2018.
faza planskog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










# LEGENDA

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

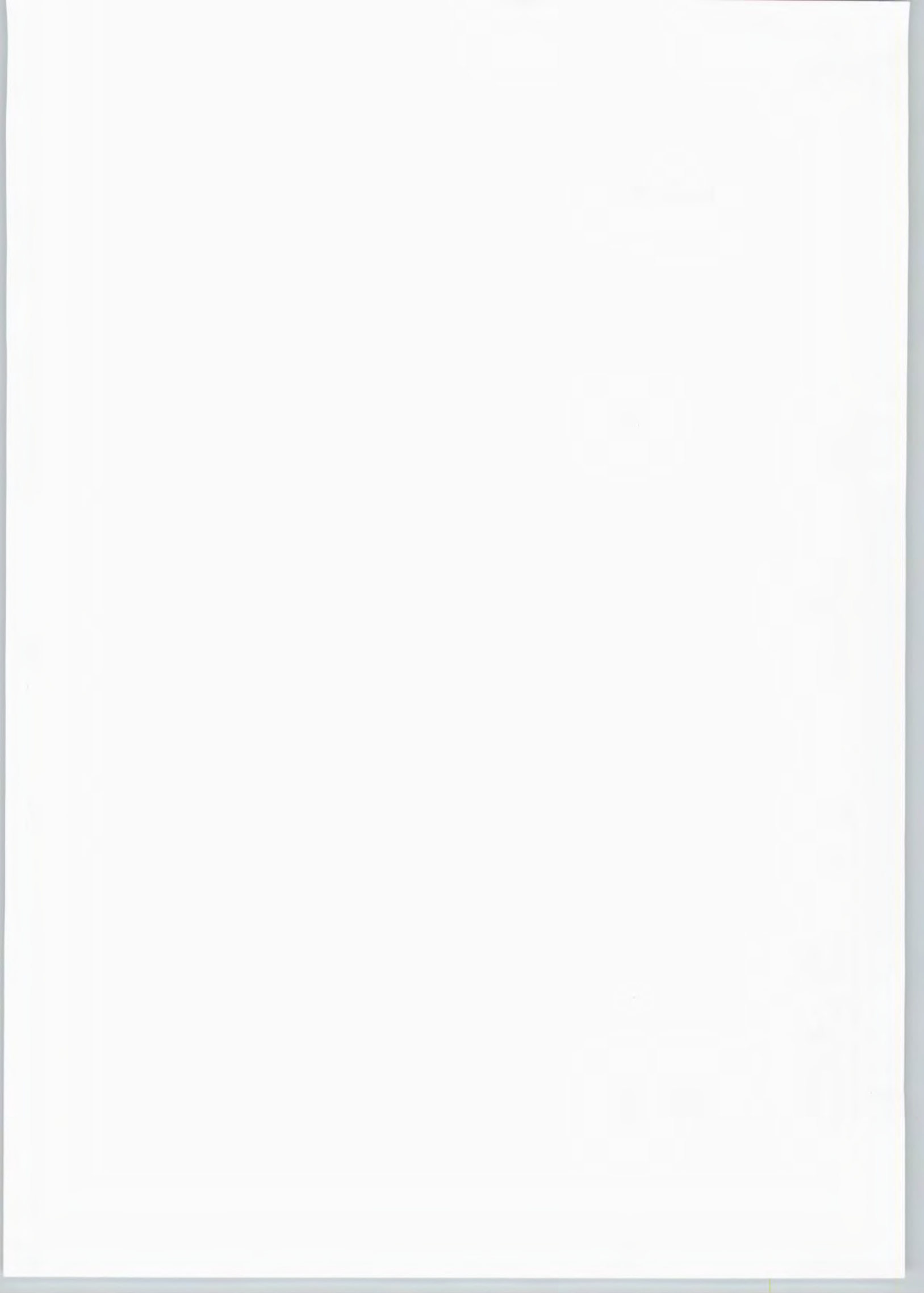
## ELEKTRONSKA KOMUNIKACIJA

-  PLANIRANA KOMUNIKACIONA KABLOVSKA KANALIZACIJA
-  POSTOJEĆA KOMUNIKACIONA KABLOVSKA KANALIZACIJA

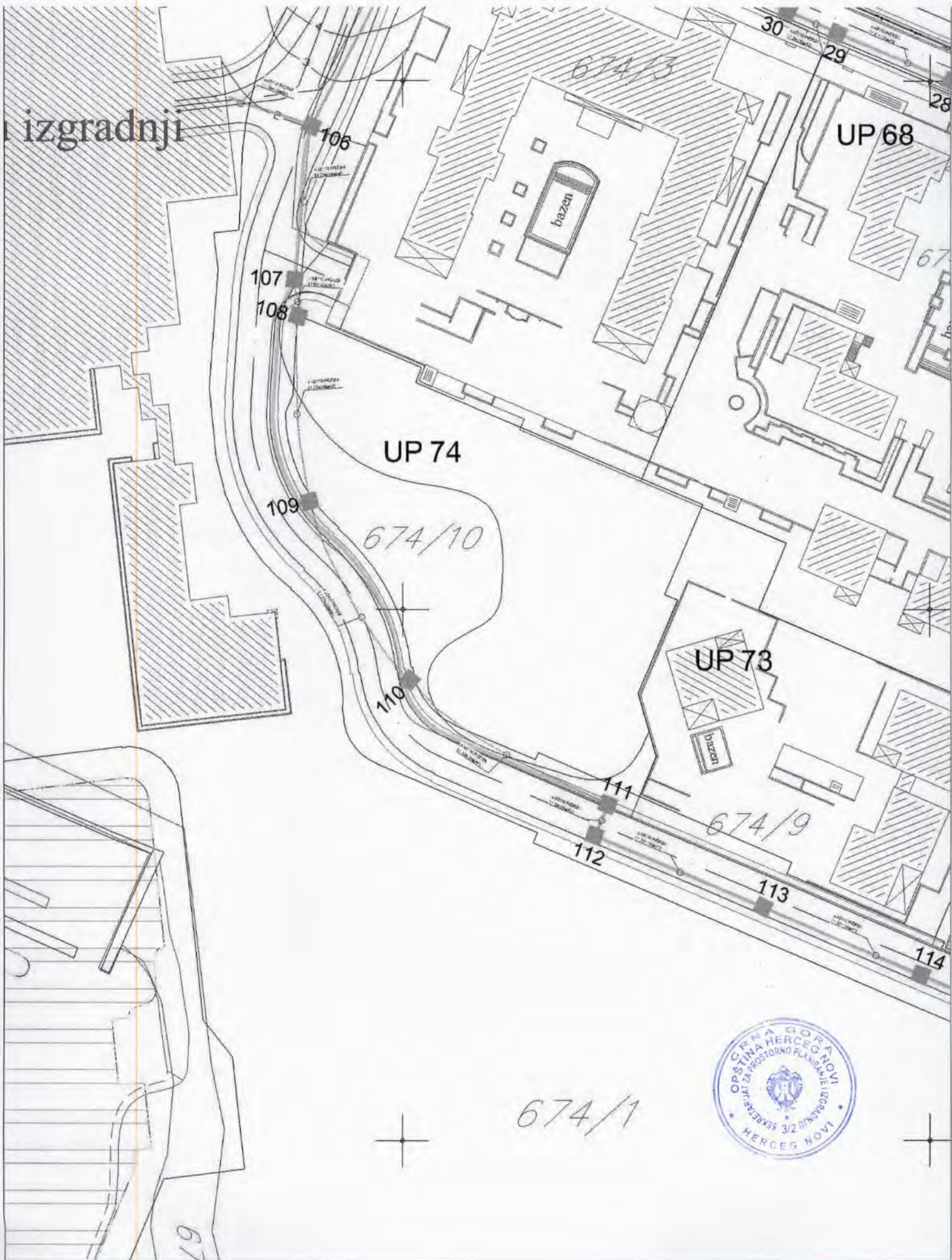
## SAOBRAĆAJ

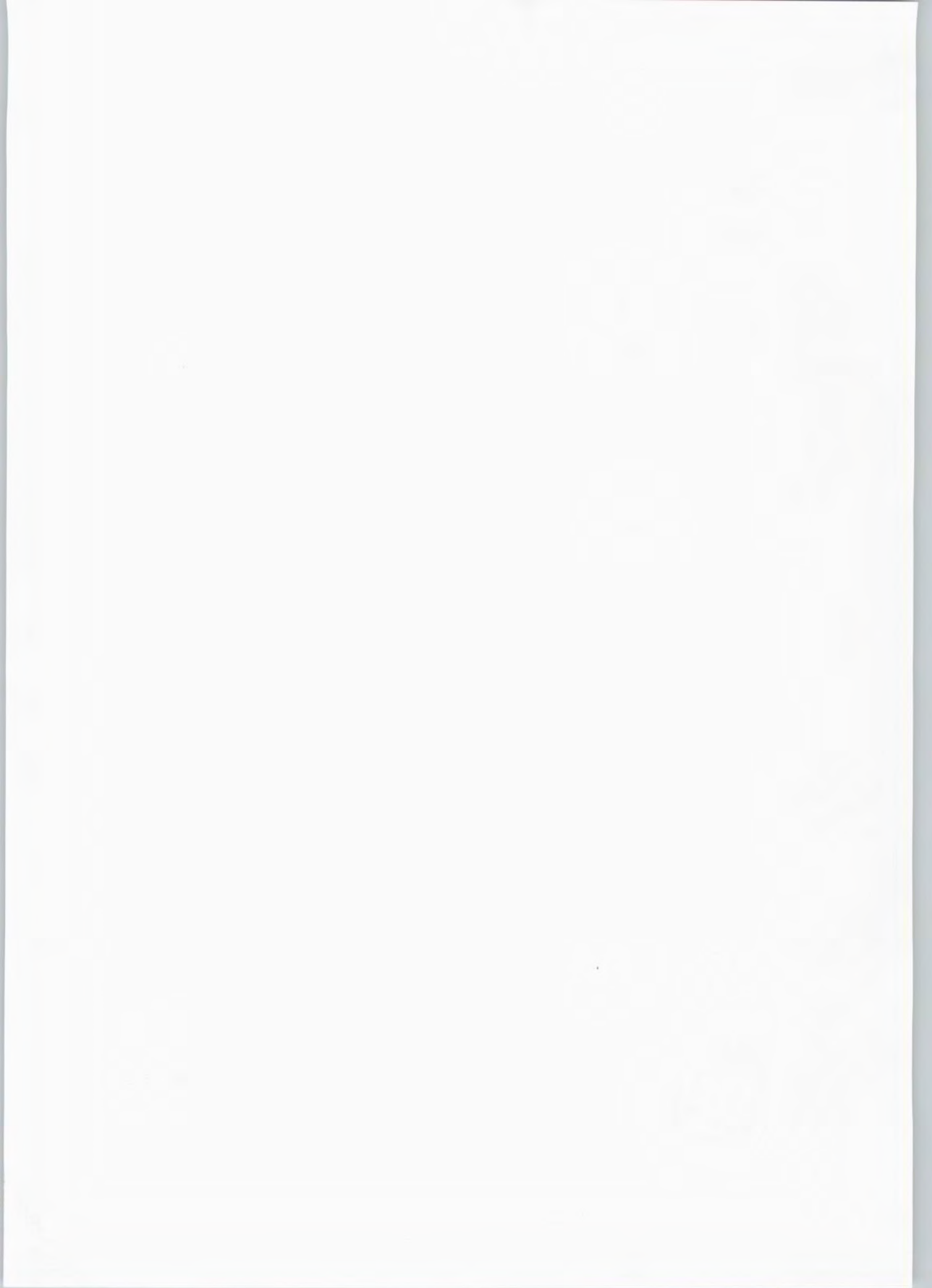
-  KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
-  OSOVINA
-  TROTOAR












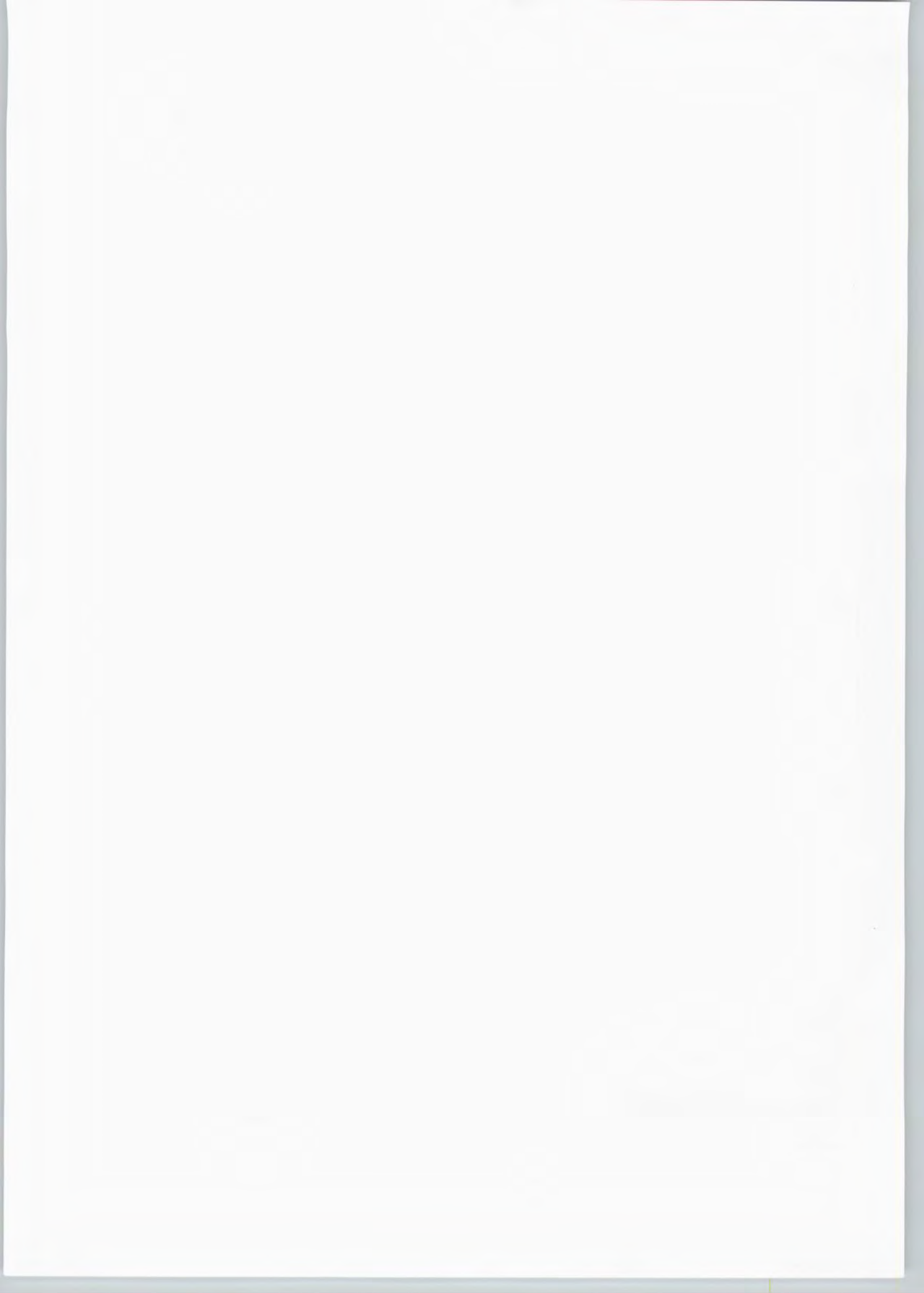


izmjene i dopune  
državne studije lokacije :

SEKTOR 5

obrađivač plana	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam	
naručilac	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
odluka o izradi plana:	Broj: 07-2026	
naziv planskog dokumenta	Izmjene i dopune državne studije lokacije: SEKTOR 5	
godina izrade plana :	2018.	
faza planskog dokumenta	Predlog	Razmjera :
naziv grafičkog prikaza	<b>Plan hidrotehničke infrastrukture</b>	broj grafičkog prikaza :
		<b>12.</b>





# LEGENDA

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

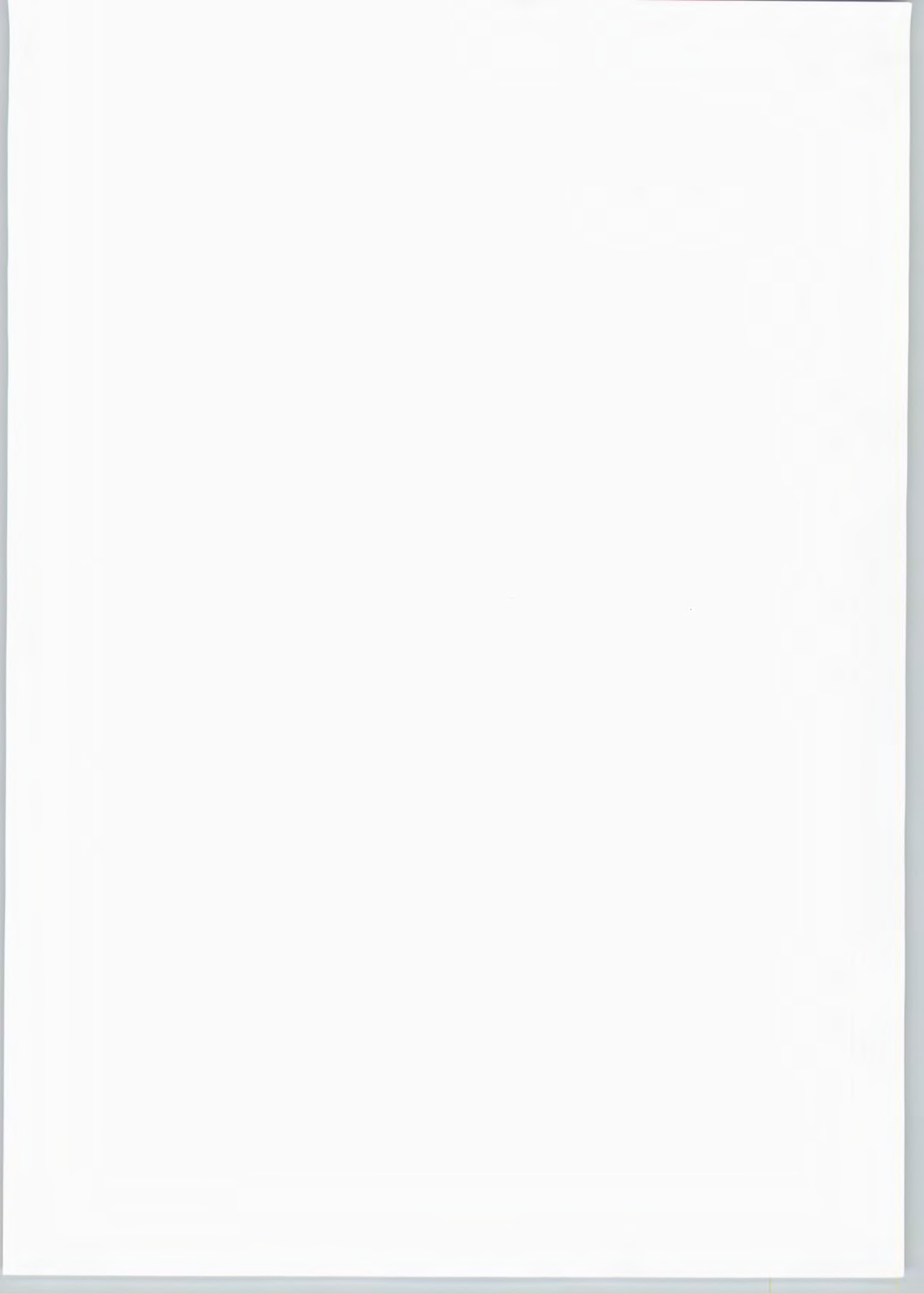
## HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

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

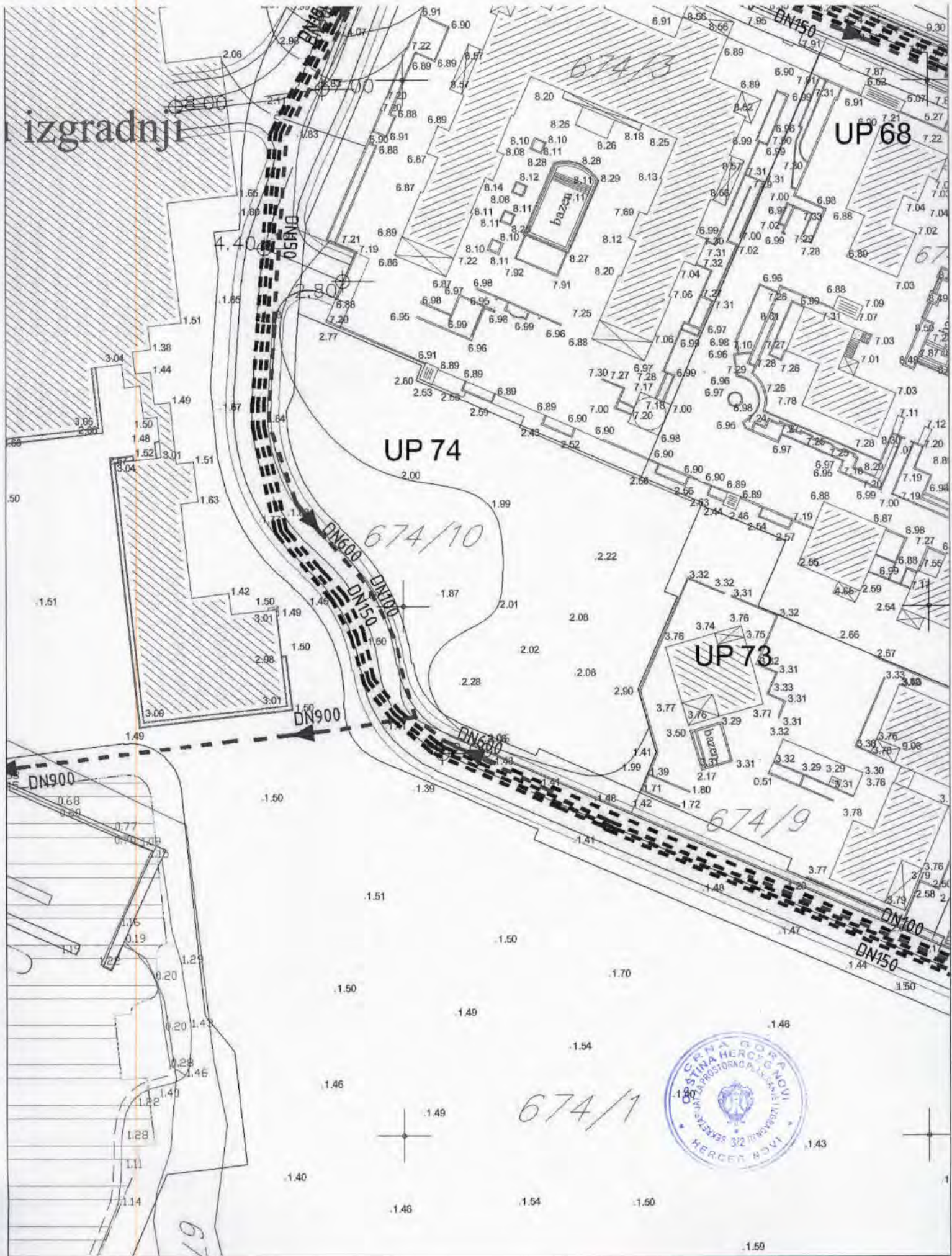
## SAOBRAĆAJ

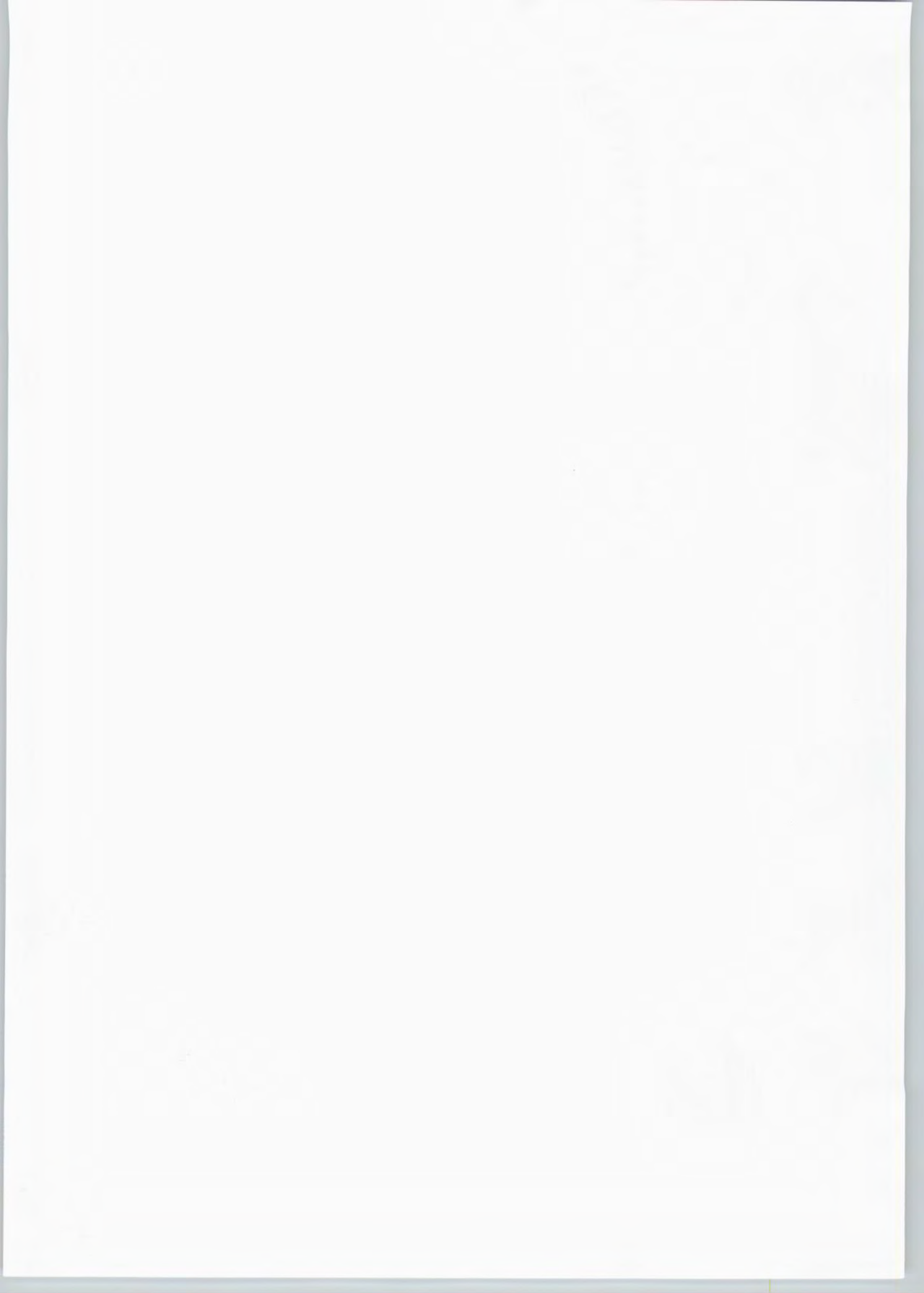
- KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
- - - - - OSOVINA
- TROTOAR







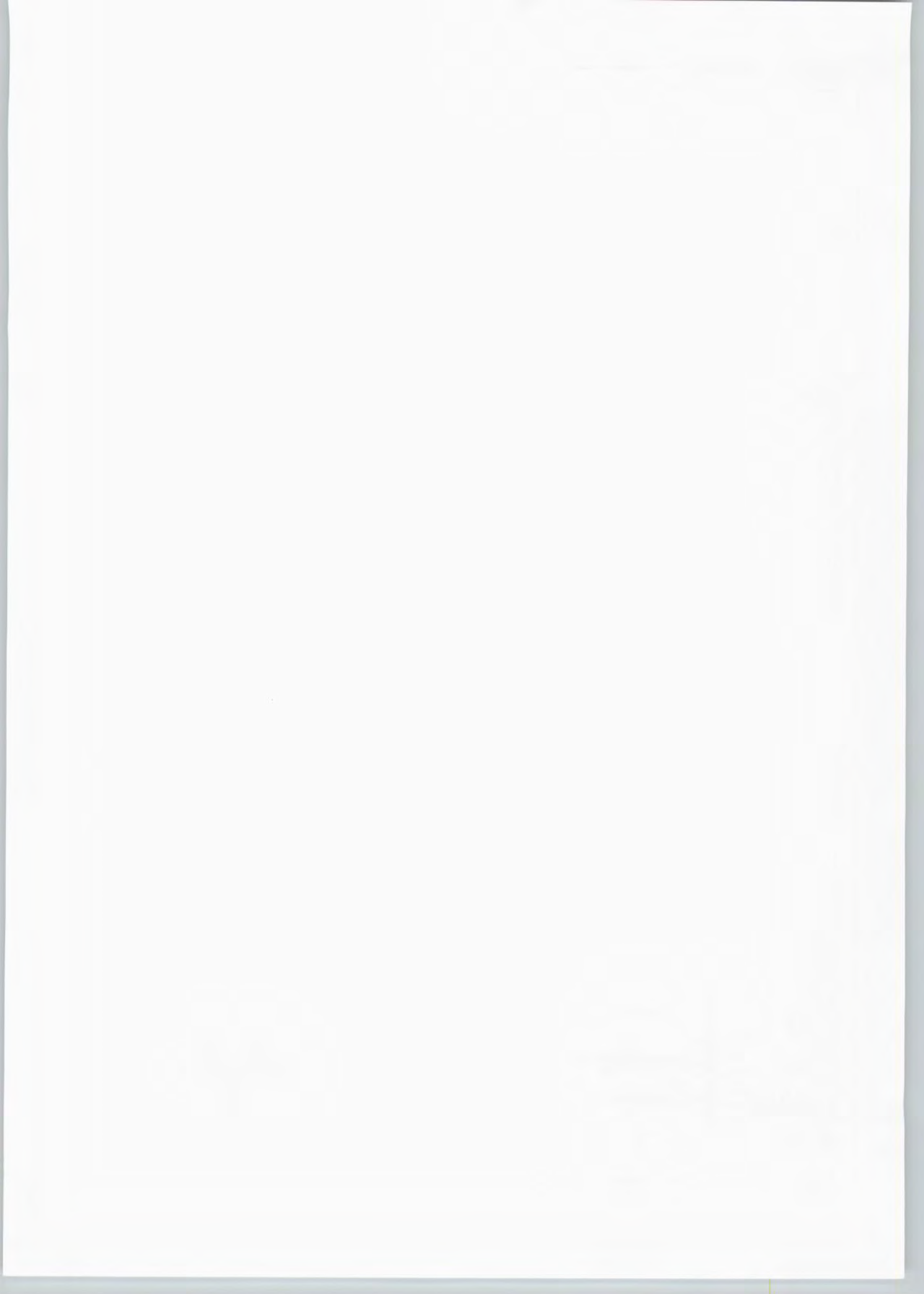


















# LEGENDA

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


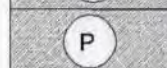

## SAOBRAĆAJ

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







## PEJZAŽNO UREĐENJE

-  Drvored


### Objekti pejzažne arhitekture javne namjene - PUJ

-  ZUS Zelenilo uz saobraćajnice
-  P Park
-  UO Uređenje obala

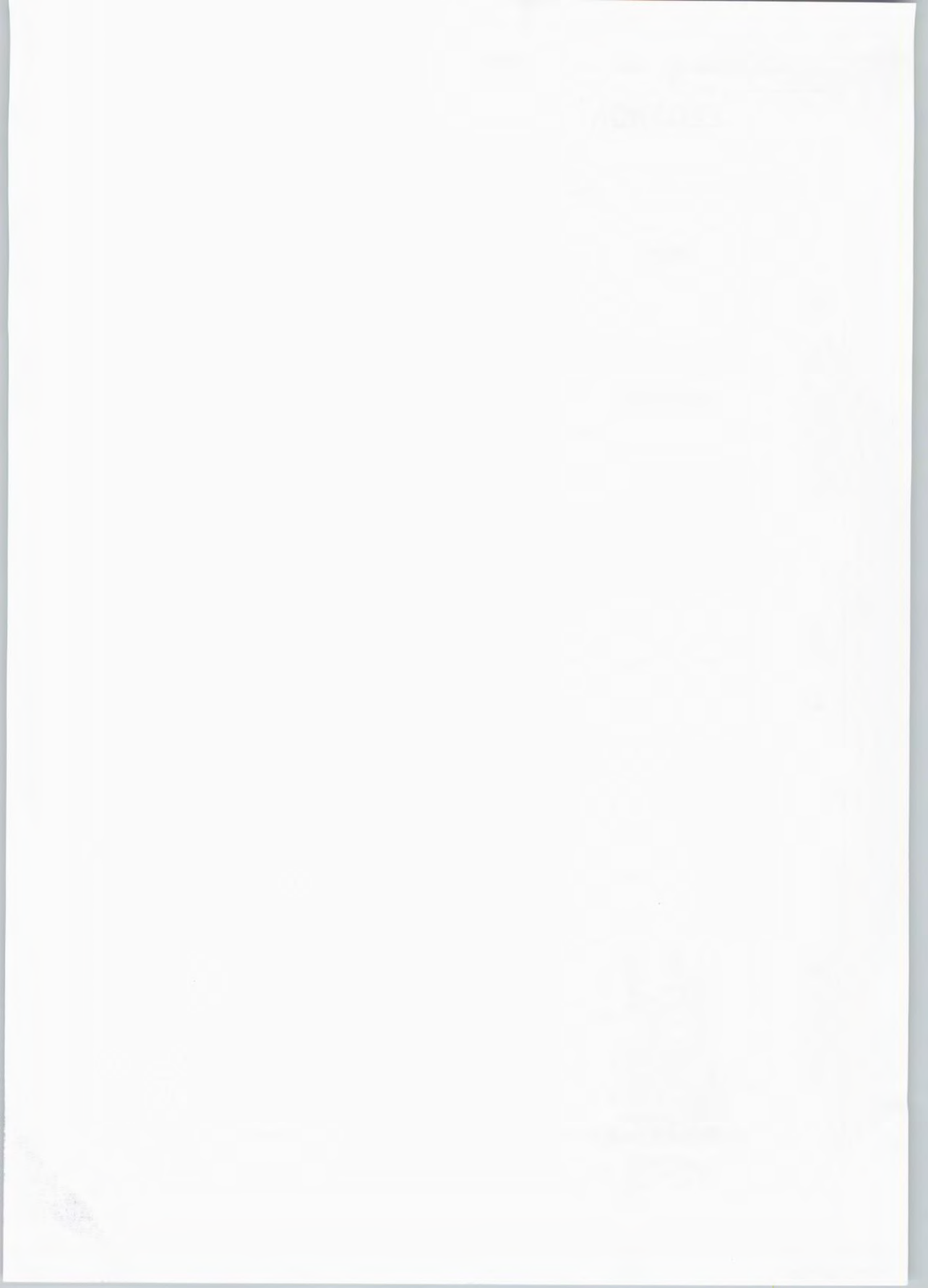
### Objekti pejzažne arhitekture ograničenog korišćenja - PUO

-  ZO Zelenilo individualnih stambenih objekata
-  ZSO Zelenilo stambenih objekata i blokova
-  ZTH Zelenilo turističkih objekata-Hotela
-  ZTN Zelenilo turističkih naselja
-  ZPO Zelenilo poslovnih objekata
-  ZVO Zelenilo vjerskih objekata

### Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene - PUS

-  ZIK Zelenilo infrastrukture

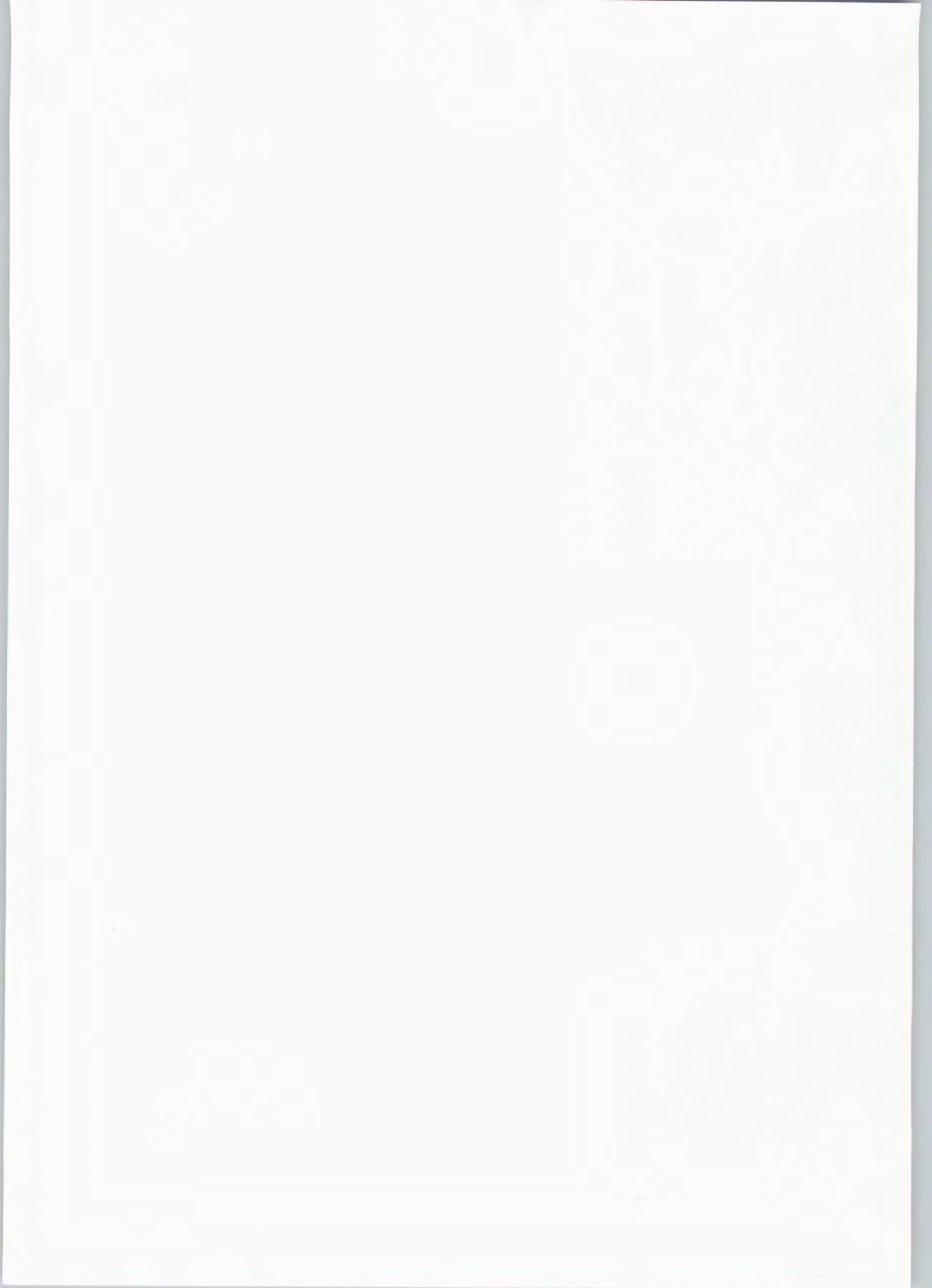












Broj:05-3818/18  
Herceg Novi, 11.02.2019.god.

12-02-2019

Организа-ција	ИДЛ. Ч. КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ	Редни број	Издање	Прогноза
	02-3-350-	up1-698/18-	1/1	

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

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3817/18 od 28.12.2018.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni MN – mješovite namjene, na lokaciji: urbanistička parcela UP 74 koja se sastoji od dijelova **katatarskih parcela broj 674/10, 674/3 i 674/4 k.o. Kumbor**, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP1-698/2018 od 25.12.2018.god, konstatuje se:

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

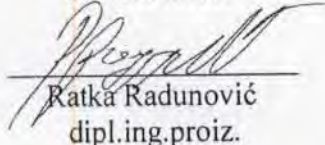
#### NAPOMENA:

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

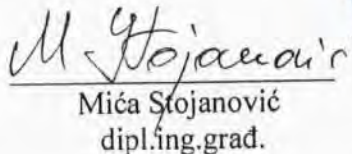
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke  
na VIK mreži

  
 Ratka Radunović  
 dipl.ing.proiz.

Tehnički rukovodilac

  
 Mića Stojanović  
 dipl.ing.grad.





**ЦРНА ГОРА**

УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ

ПОДРУЧЈЕ ЦРНА ГОРА ХЕРЦЕГОВИНА

Број: 18.29.335/1 102-1/2019

20.02.2019

Катастарска општина: КУМБОР

Број листа непокретности:

Број плана:

Парцела: 674/1

**ПАРЦЕЛА**

Масштаб: 1:3800

K.O. ĐENOVIĆI

674/1

674/2

JADRANSKO MORE

AMORE



JADRANSKO MORE

JADRANSKO MORE

674/25

674/24

674/23

674/22

674/21

674/20

674/19

674/18

674/17

674/16

674/15

674/14

674/13

674/12

674/11

674/10

674/9

674/8

674/7

674/6

674/5

674/4

674/3

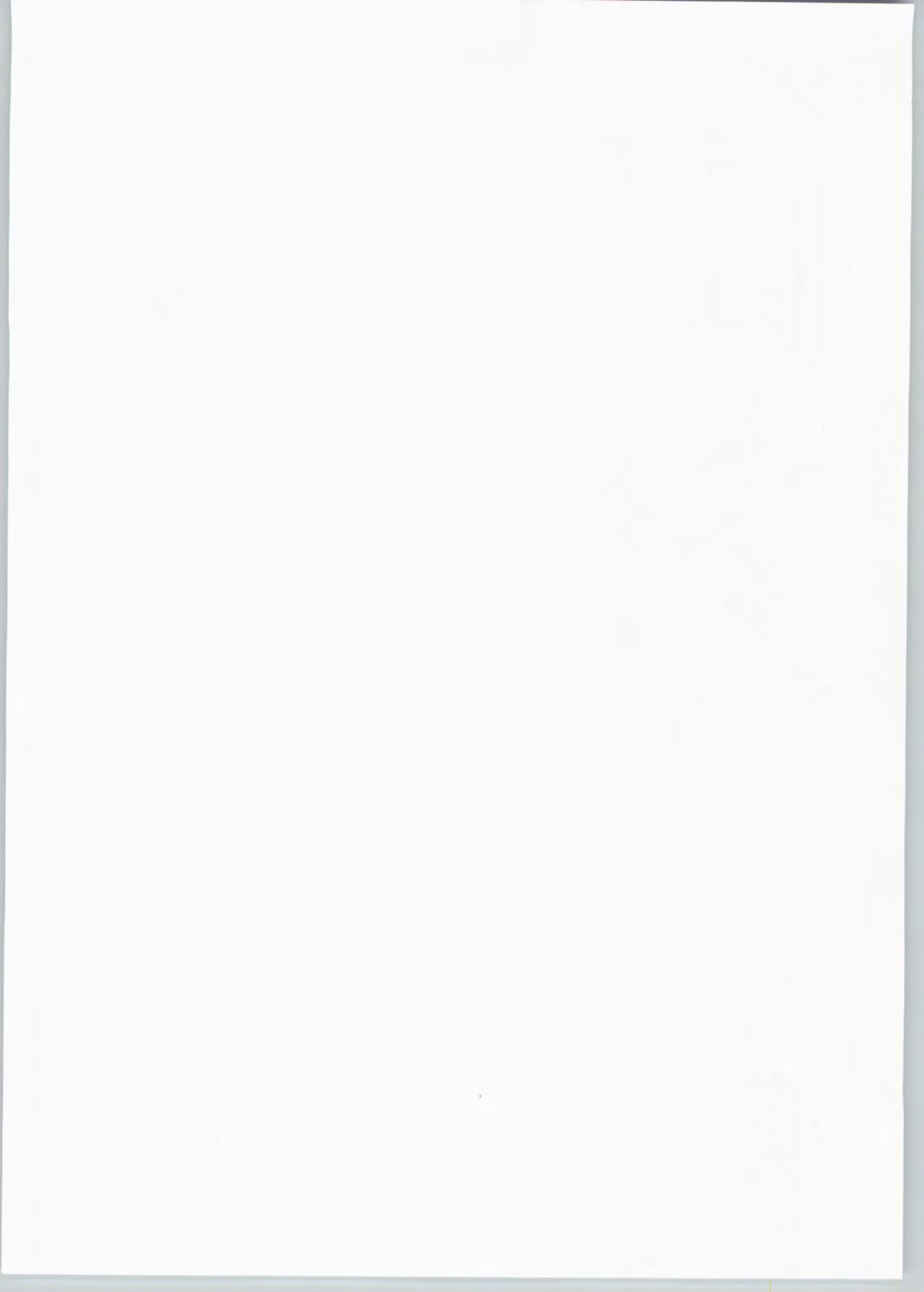
674/2

674/1

Обрада: *[Signature]*



Обрадио:





CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVIBroj: 109-956-2447/2019  
Datum: 18.02.2019  
KO: KUMBOR

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

## LIST NEPOKRETNOSTI 111 - IZVOD

## Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
674	3		6 4 0	21/01/2015		Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA		7132	
674	4		6 4 0	21/01/2015		Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA		7529	
674	10		6 4 0	21/01/2015		Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA		4306	
								18967	

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov 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
674	3			1	Neplodna zemljišta	21/01/2015 9:35	Pravo zakupa VRŠI SE ZABILJEŽBA UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU A NA OSNOVU UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU KOJI JE OVJEREN U H NOVOM PRED NOTAROM MARIĆ TAM. DANA 08.02.2013 GOD.POD OVP 61/2013 I UGOVORA O USTUPANJU UGOVORA O ZAKUPU OVJEREN U PODGORICI PRED NOTAROM ČURIĆ DARKOM DANA 06.12.2012 GOD.POD OVP 619/2012 ZAKLJUČEN IZMEDJU VLADE CRNE GORE KAO ZAKUPODAVCA I AZMONT INVESTMENTS D.O.O.PODGORICA KAO ZAKUPCA.
674	3			2	Neplodna zemljišta	07/09/2016 11:49	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O KUPOPRODAJI UZZ 758/2016 OD 01.09.2016. OVJEREN KOD NOTARA TAMIĆ TAMARE U HERCEG NOVOM, ZA STAN BR LV01.107
674	3			3	Neplodna zemljišta	16/03/2017 14:20	Zabilježba objekta u izgradnji sa građevinskom dozvolom ZABILJEŽBA POSTOJANJA OBJEKTA I U IZGRADNJI POV.5715mPREMA GRADJEVINSKOJ DOZVOLI MINISTARSTVA ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA BR LPI-0503-803/7-2014 OD 27.01.2015 GOD.
674	3			4	Neplodna zemljišta	22/10/2018 10:29	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOV.O PRODAJI UZZ 1445/2018 OD 27.09.2018 GOD. NOT.MARIĆ TAMARA U KORIST KUPCA LARISA ANABATOVA ANATOLJEVNA.

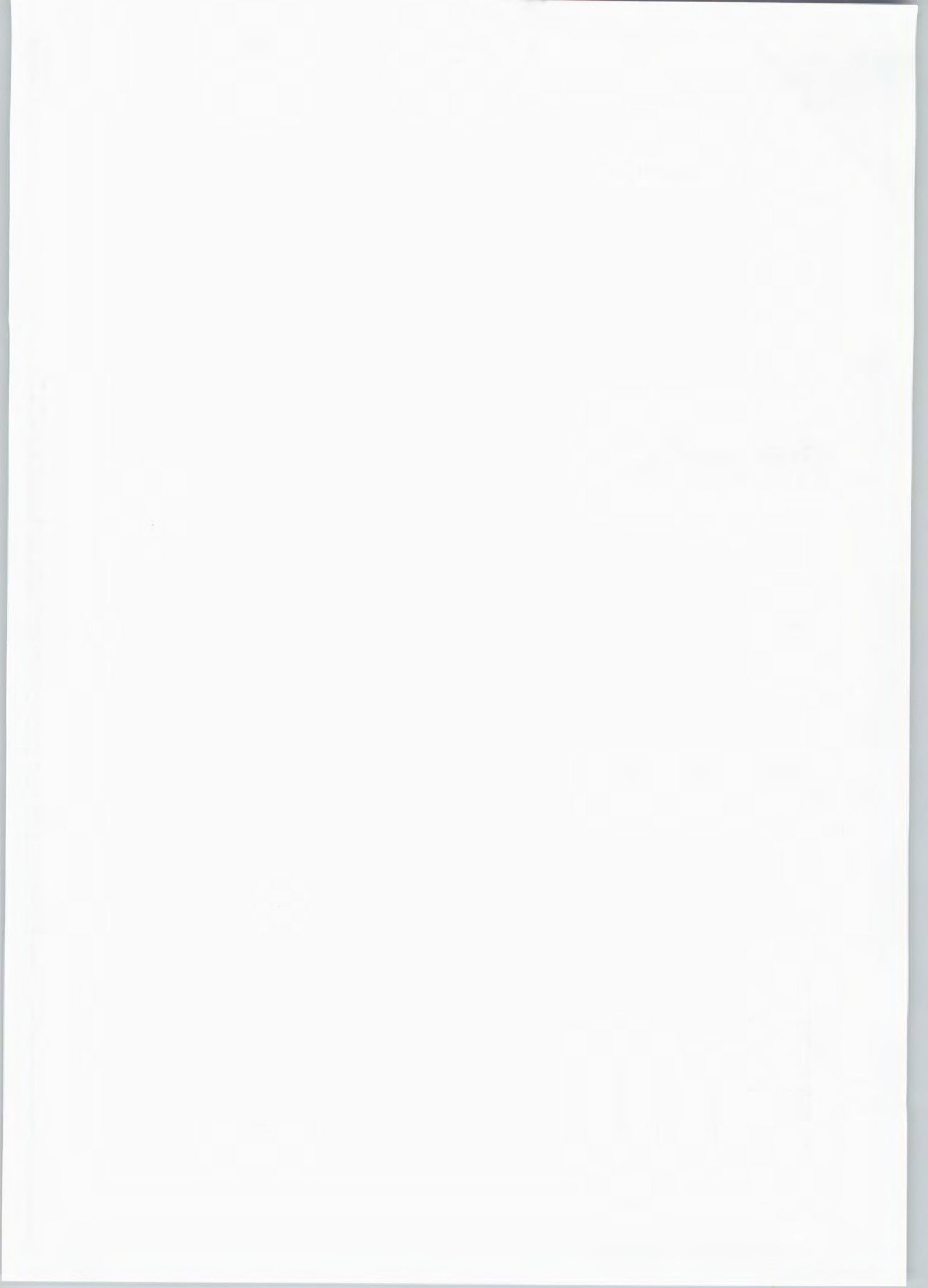
Datum i vrijeme štampe 18.02.2019. 08:34:16

2162454

1/2







  
 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
674	3			5	Neplodna zemljišta	09/11/2018 9:45	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O KUPOPRODAJI ZA STAN, LVO1.105 OD 02.10.2018.GOD., OVJEREN KOD NOTARA MARIĆ TAMARE UZZ 1468/2018 OD 02.10.2018.GOD., ZAKLJUČEN IZMEDJU AZMONT INVESTMENTS HERCEG NOVI KAO PRODAVCA I ANDREW JOHN KAROS KAO KUPCA.
674	4			1	Neplodna zemljišta	21/01/2015 9:35	Pravo zakupa VRŠI SE ZABILJEŽBA UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU A NA OSNOVU UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU KOJI JE OVJEREN U H NOVOM PRED NOTAROM MARIĆ TAM. DANA 08.02.2013 GOD.POD OVP 61/2013 I UGOVORA O USTUPANJU UGOVORA O ZAKUPU OVJEREN U PODGORICI PRED NOTAROM ČURIĆ DARKOM DANA 06.12.2012 GOD.POD OVP 619/2012 ZAKLJUČEN IZMEDJU VLADE CRNE GORE KAO ZAKUPODAVCA AZMONT INVESTMENTS D.O.O.PODGORICA KAO ZAKUPCA.
674	4			2	Neplodna zemljišta	16/03/2017 14:21	Zabilježba objekta u izgradnji sa građevinskom dozvolom ZABILJEŽBA POSTOJANJA OBJEKTA 1 U IZGRADNJI POV.6221mPREMA GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI MINISTARSTVA ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA BR UPI-0503-803/7-2014 OD 27.01.2015 GOD.
674	4			3	Neplodna zemljišta	22/11/2018 10:57	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI STANA, OVJEREN KOD NOTARA MARIĆ TAMARE UZZ 1656/2018 OD 06.11.2018.GODINE, ZAKLJUČEN IZMEDJU DOO AZMONT INVESTMENTS HERCEG NOVI KAO PRODAVCA I PASHNIN MIKHAIL VALERYEVICH KAO KUPCA.
674	10			1	Neplodna zemljišta	21/01/2015 9:35	Pravo zakupa VRŠI SE ZABILJEŽBA UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU A NA OSNOVU UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU KOJI JE OVJEREN U H NOVOM PRED NOTAROM MARIĆ TAM. DANA 08.02.2013 GOD.POD OVP 61/2013 I UGOVORA O USTUPANJU UGOVORA O ZAKUPU OVJEREN U PODGORICI PRED NOTAROM ČURIĆ DARKOM DANA 06.12.2012 GOD.POD OVP 619/2012 ZAKLJUČEN IZMEDJU VLADE CRNE GORE KAO ZAKUPODAVCA AZMONT INVESTMENTS D.O.O.PODGORICA KAO ZAKUPCA.

Taksa je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03, 46/04, 81/05, 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i



