



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE I
UREĐENJE PROSTORA
Direkcija za izdavanje
urbanističko-tehničkih uslova
Broj: 084-2169/15-2021

Podgorica, 17.02.2022. godine

DEDEJIĆ MILOŠ

Herceg Novi
UI.Bratstva i jedinstva br.2

Dostavljaju se Urbanističko - tehnički uslovi broj 084-2169/15-2021 od 17.02.2022. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene hotel na urbanističkoj parceli UP1.15, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 32: Rose - Dobroč“ (“Službeni list Crne Gore”, br. 71/09), opština Herceg Novi.




OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Branka Petrović

Branka Petrović

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- U spise predmeta
- a/a

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

| | | |
|------|--|--|
| 1. | <p>DIREKTORAT ZA PLANIRANJE I UREĐENJE PROSTORA Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Broj: 084-2169/15-2021 Podgorica, 17.02.2022. godine</p> |  <p>Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</p> |
| 2. | Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20) i podnijetog zahtjeva DEDEJIĆ MILOŠA iz Herceg Novog , izdaje: | |
| 3. | <p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p> | |
| 4. | za izgradnju objekta namjene hotel na urbanističkoj parceli UP1.15, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 32: Rose - Dobreč“ ("Službeni list Crne Gore", br. 71/09), opština Herceg Novi. | |
| 5. | <p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p> | <p>DEDEJIĆ MILOŠ iz Herceg Novog</p> |
| 6. | <p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Katastarska parcela 1586/1 KO Rose nalazi se u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 32: Rose - Dobreč“, opština Herceg Novi.</p> <p>Prema listu nepokretnosti 218 – prepis, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na katastarskoj parceli 1586/1 KO Rose, šume 4. klase, površine 2200 m². | |
| 7. | <p>PLANIRANO STANJE</p> | |
| 7.1. | <p>Namjena parcele odnosno lokacije</p> <p>Urbanistička parcela UP1.15, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 32: Rose - Dobreč“ sastoji se od katastarske parcele 1586/1 KO Rose i namjene je TH - hotel.</p> <p>Hotel je objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica, recepcijom i holom hotela, javnim restoranom sa kuhinjom. Lokacije namjenjene hotelsko-turističkoj djelatnosti, u ovom planu, predviđene su isključivo visoke kategorije (4 i 5 zvjezdica).</p> | |

Sadržaj hotela prilagoditi Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18), a osnovni elementi su:

- Smještajni kapaciteti, bazirani na većini dvokrevetnih soba;
- Javni - ulazni prostor, sadrži lobi, uključujući recepciju, suverirnicu i sl, "back office", javni WC/WC za invalide;
- Sadržaji hrane i pića, podrazumijevaju glavni hotelski restoran, eventualno nacionalni ili riblji restoran, aperitiv bar i sl.
- M&C, sadrži banket salu, sobe za sastanke, "boardroom", sadržaji uz otvoreni hotelski bazen i sl;
- „Bach of House“, sadrži administraciju, prostore za zaposlene, domaćinstvo sa perionicom, skladišta, prostor za prijem robe, prostor za otklanjanje smeća, eventualno kotlarnica i sl.

Hotelski kapaciteti su dimenzionisani na osnovu sljedećih planskih parametara:

- Ukupna Bruto razvijena površina po smještajnoj jedinici iznosi 100m²
- Prosječan (obračunski) broj kreveta po smještajnoj jedinici iznosi 2,2

Za veće planirane komplekse i javne sadržaje treba uraditi idejna rješenja koja bi orijentaciono definisala prostor i bila osnov za izradu tehničke dokumentacije.

HOTEL U ZONI MALO ROSE

Hotel u zoni Malo Rose se nalazi na urbanističkoj parceli UP1.15, koja zahvata katastarsku parcelu 1586/1 KO Rose.

Ovaj hotel nije u sklopu šireg sistema (turističkog naselja), a zbog svog položaja, takoreći u samom gradu, predstavlja proširenje turističke ponude (i kapaciteta) naselja Rose.

Minimalna planirana kategorija hotela je "četiri zvjezdice", shodno Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata

Planirani kapaciteti:

| Urbanistička parcela | P parcele (m ²) | P gabarita (m ²) | spratnost | BRGP (m ²) | broj soba (kom) | broj kreveta (kom) |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-----------|---------------------------|--------------------|-----------------------|
| UP1.15 | 2200 | 650 | Su+P+2 | 2500 | 25 | 55 |

Sve vrijednosti navedene u tabeli su maksimalne, i u zavisnosti od potrebe investitora mogu biti i manje;

Hotelski dio je dimenzioniran prema uobičajenim standardima za hotele sa punim hotelskim programom za najvišu kategoriju, a prosječan broj kreveta u sobi se bazira na većini standardnih dvokrevetnih soba sa manjim brojem "suitova".

Predviđena izgradnja objekata se vrši u okviru zona za izgradnju koju definišu građevinske linije.

Gabariti objekta u grafičkim priložima su samo orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.

Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.

| | |
|------|---|
| 7.2. | Pravila parcelacije |
| | <p>Parcelacija je predstavljena u grafičkom prilogu 07 „Plan parcelacije i preparcelacije“ Detaljna parcelacija je urađena za zone turističke namjene, kolske saobraćajnice, definisane sadržaje na obali (utvrđena obala uz naselje Rose, pristanište, uređene plaže - kupališta, privezište). Urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane u grafičkom prilogu 07 „Plan parcelacije i preparcelacije“. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.</p> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („ Službeni list Crne Gore”, br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p> |
| 7.3. | Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. Regulaciona linija zona turističko-prostornih cjelina Regulaciona linija zona turističko-prostornih cjelina deli površinu za razvoj turističkih sadržaja od javnih površina - saobraćaja, prirodnog zelenila i obala. 2. Građevinska linija Građevinska linija uokviruje zonu u kojoj je dozvoljena gradnja. 3. Visinska regulacija Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima. 4. Nivelacija Sistem nivelacije se bazira na postojećoj nivelaciji ulične mreže i terena. Nove ulice i platoi vezuju se za konkretne, već nivelaciono definisane prostore. <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</p> <ul style="list-style-type: none"> •Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, br. 44/18, 43/19). •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18). <p>Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (“Službeni list Crne Gore”, br. 36/18).</p> |
| 8. | PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA |
| | <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).</p> |

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

U mirnodopskim uslovima predmetni prostor spada u zone sa izuzetno velikim požarnim opterećenjem.

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se spriječilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbjediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu. Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požar (Sl. list SFRJ broj 30/91.)

Na nivou ove studije rješenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca.

Akt ovog ministarstva za Ministarstvo unutrašnjih poslova, broj 084-2169/7 od 12.01.2022. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Klimatske karakteristike

(na osnovu mjerenja na meteorološkoj stanici Herceg Novi)

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul i avgust) oko 29°C, dok u najhladnijim (januar i februar), iznosi oko 13°C. Učestalost maksimalnih temperatura pokazuje da je koncentracija najviših dnevnih temperatura tokom avgusta.

Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 20°C.

Srednje mjesečne temperature vazduha pokazuju veoma pravilan hod sa maksimumom tokom jula-avgusta i minimumom tokom januara-februara. Godišnje kolebanje u prosjeku iznosi oko 16°C. Ni u jednom mjesecu srednja temperatura nije ispod 8°C. Srednja mjesečna temperatura iznad 10°C počinje relativno rano, već u martu i završava se početkom decembra. Srednja mjesečna temperatura vazduha za Herceg Novi iznosi 15,8 °C.

Ekstremne mjesečne temperature vazduha pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 18°C, a ekstremno najniže oko 0°C, dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 16°C.

Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 40,2°C, a minimum se javlja u mjesecu februaru 0,1°C.

Ljetnjih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Herceg Novog u prosjeku bude oko 104 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mjesečno).

Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Herceg Novog u prosjeku godišnje ima oko 28,6. Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru.

Mraznih dana, kada se najniža temperatura tokom 24 h spusti ispod 0°C, na području Herceg Novog prosječno ima oko 4 godišnje, čija pojava karakteriše mjesec decembar, januar i februar, a u rijetkim slučajevima i mart.

Opšti režim padavina na Crnogorskom primorju odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. U ukupnoj godišnjoj količini padavina najveći doprinos imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji juni, juli i avgust sa svega oko 10%.

Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m².

Prostorna raspodjela srednjih godišnjih količina padavina pokazuje relativno dobru homogenost u zoni neposredno uz more.

Srednja godišnja količina padavina za Herceg Novi iznosi 1188,8 l/m².

Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara.

Vrijednosti **srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha** iznose za Herceg Novi 70,5 % (min 65,4 % u julu, max 72,7 % u oktobru i decembru).

Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. Na Primorju je tokom godine u prosjeku 4,2 desetine (42%) neba pokriveno oblacima. Oblačnost u ljetnjem periodu je manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40 %.

Srednja godišnja oblačnost iznosi za Herceg Novi 4,40 (min 2,2 u julu i avgustu, max 5,6 u martu). Prosječno godišnje Primorje ima oko 2455 časova **osunčavanja**, od kojih 931 čas u ljetnjim mjesecima (jun, jul i avgust), tj. oko 40% godišnjeg osunčavanja pripada jednoj četvrtini godine. Zimi osunčavanje je znatno smanjeno. Tokom januara Primorje ima svega oko 125 časova, što predstavlja 5% godišnje vrijednosti. Dnevno, tokom čitave godine Primorje ima u prosjeku oko 7 časova sijanja sunca, sa dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova.

Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja iznosi za Herceg Novi 201,25 (max 327,7 u julu).

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Prostorno rješenje plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:

| | |
|-----|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru plana ne ugrožavaju životnu sredinu • da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora • da se traže prostorna rješenja koja u najvećoj, mogućoj meri štite postojeći pejzaž i zelenilo - makiju. • da se vodi računa o obalnoj liniji, kako sa aspekta zaštite ekosistema, halofitnih staništa, endemičnih vrsta, mikroklima, tako i pri izboru materijala u građevinarstvu <p>Za sve objekte koji su predmet ovog plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-50/2 od 09.02.2022.godine.</p> |
| 10. | USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE |
| | <p>Pejzaž Luštica je karakterističan i prepoznatljiv kao kulturni pejzaž i zato se intervencije u prostoru moraju izvesti veoma pažljivo sa tendencijom uklapanja i što većeg očuvanja postojećeg prostora. Prepoznavanje vrijednosti prostora, njegovih ambijentalnih karakteristika, tradicionalnog načina gradnje, predstavlja potencijal za isplative ekonomske aktivnosti, prije svega turizam. Prioritet treba da se da razvijanju oblika visoko kvalitetnog i održivog turizma, koji zahtjeva temeljno poznavanje prostora kao prostorno-ekološku, turističku i kulturnu cjelinu. Iako su razvojne tendencije u mnogo čemu narušile posebnost i specifičnost pejzaža, ipak bi mu visoko kvalitetni turizam dao novu funkciju preko koje bi se mogao obnavljati, kontrolisati i zaštititi.</p> <p>Slobodne zelene površine tretirati kao kulturni pejzaž i naročito obratiti pažnju na uklapanje rješenja turističkih sadržaja sa postojećom vegetacijom.</p> <p>Poluostrvo Luštica je poznato po svojim zasadima maslina koje pored ekonomske mogu imati i estetsku funkciju. Prilikom realizovanja hortikulturnih rješenja obratiti pažnju na očuvanje i unapređenje gajenja kulture masline.</p> <p>Smjernicama za uređenje zelenih površina date su sledeće kategorije:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prirodni predio (makija sa grupacijama borova, čempresa, maslina, hrasta) - urbani predio, u okviru kojeg se prepoznaju zelenilo uz buduće hotele i javne sadržaje, sportsko-rekreativne površine, zelenilo vila, park šuma i zelenilo okućnica. <p>Kompoziciono oblikovanje zelenila uz hotele i javne sadržaje zavisi od veličine slobodnog prostora. Za ovu zonu je takođe značajan parkovni mobilijar, koji ostvaruje bolju funkcionalnost i organizaciju prostora (klupe, česme, kandelabri, informativne table, kante za otpatke). Prilikom izbora biljnog materijala voditi računa o kompoziciji, koloritu, odnosu svijetla i sjenke. Prije svega koristiti autohtonu</p> |

vegetaciju. Osmisliti prostor da bude prijatan za šetnju i odmorište u vrelim ljetnim danima. Gdje je to moguće formirati vidikovce sa kojih se pruža pogled ka pučini.

Zbog velikog pada terena, prostornu organizaciju parcele razrješavati u terasama, kao tradicionalnom načinu korišćenja prostora ovog podneblja.

Prostorni sklop obogatiti elementima „malog urbanizma”: pjaceta, prostor za okupljanje i odmor, fontana i sl.

Kvalitetno, postojeće zelenilo na parceli maksimalno uključiti u parterno rješenje parcele.

Parcela se ograđuje kamenim zidom ili živom ogradom.

Vrste koje se preporučuju za ozelenjavanje:

Četinari visoki i niski:

- Cupressus arizonica »Fastigiata«
- Cupressus sempervirens
- Pinus exelsa
- Pinus pinea
- Pinus halepensis
- Pinus pinaster
- Juniperus horizontalis »Glauca«
- Juniperus sabina »Tamaricifolia«
- Juniperus chinensis »Pfit.aurea«
- Juniperus shinensis »Glauca«
- Juniperus communis »Repanda«
- Juniperus phoenicea

Visoki lišćari:

- Eucalyptus cinereo
- Cytisus laburnum
- Acer negundo »Flamingo«
- Carpinus betulus »Piramidalis«
- Paulownia tomentosa
- Quercus ilex
- Albizzia julibrissin

Žbunje

- Callistemon citrinus
- Cotinus coggigria »Royal Purple«
- Buddleia davidii »Charming«
- Deutzia gracilis
- Erica mediteranea
- Forsythia »Linwood gold«
- Atriplex hallimus
- Calycanthus floridus
- Chaenomeles jap. »Falconnet charlet«
- Feioja sellowiana
- Lavandula angustifolia
- Pittosporum tobira »nana«
- Photonia fraseri »Red robin«
- Pieris andromeda »Forest flame«
- Weigelia »New port red«
- Agava

- Yucca

Penjačice:

- Bougainvillea »Barbara Carst«
- Bougainvillea »California gold«
- Bougainvillea »Brilliant«
- Bougainvillea »Sandreiana«
- Bougainvillea »Jamaica White«
- Clematis »Ville de Lyon«
- Clematis »Rouge Cardinal«
- Clematis »Docteur Ruppel«
- Wisteria chinensis »Alba«
- Wisteria chinensis »Rosea«
- Partenocissus tric. »Weitchii«
- Olea europaea

Perene:

- Gazania repens
- Santolina viridis
- Santolina chamaecyparis
- Ferstuca glauca
- Arundo donax
- Canna indica
- Iris germanica
- Helichrysum bracteatum
- Rossmarinus officinalis
- Cineraria maritima
- Lavandula officinalis
- Verbena hybrida
- Mesebrianthemum edule
- Iberis sempervirens
- Armeria maritima
- Cerastium bilbersteinum
- Lippia citriodora
- Phlox paniculata
- Vinca minor
- Alyssum saxatile
- Lobelia erinus
- Portulaca grandiflora
- Hemerocallis flava

| | |
|-----|---|
| 11. | USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE |
| | <p>Na području plana mogu se zapaziti tri vrste vrijednosti koje se mogu okarakterisati kao kulturna baština. To su naučni značaj arheološkog nalazište; ambijentalna vrijednost naselja Rose i graditeljske vrijednosti vojno-inženjerske arhitekture sa kraja preprošlog vijeka.</p> <p>Dio Malih Rosa zahvata potencijalno arheološko nalazište koje je u ranijim istraživanjima dalo materijalne dokaze o postojanju mjesta u razdoblju antike a potom i srednjeg vijeka. Ova lokacija sadrži odgovore na otvorena pitanja urbane geneze antičke Boke, posebno odnosa Rosa i Risna. U srednjem veku, ovo mjesto je moglo zadržati kontinuitet zahvaljujući stanovnicima razorenih kasnoantičkih gradova. Ovo mjesto ima veoma veliki naučno-istraživački značaj i zbog toga, prije izvođenja radova, potrebno je pribaviti uslove nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture. Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjestiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.</p> <p>U zoni potencijalnog arheološkog nalazišta (UP1.3; UP1.15; UP1.4 i UP1.2 - južni djelovi parcele), investitor se obavezuje da obezbjedi prisustvo arheologa u toku izvođenja zemljanih radova.</p> <p>Ambijentalne vrijednosti naselja Rose zahtjevaju od nove izgradnje pažljiv i stručan pristup. Novogradnje je neophodno graditi jednostavnim stilom, u racionalnim mirnim oblicima, eksterijera usklađenog sa okolnom prirodom, poput rezidencija nekadašnjih uglednih starosedelaca Boke.</p> <p>Prije izrade projektne dokumentacije za navedene objekte potrebno je pribaviti uslove nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture, a kasnije u toku projektovanja i izvođenja najdelikatnijih djelova vezanih za konzervaciju, obezbjediti aktivno učešće stručnjaka Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.</p> <p>Akt ovog ministarstva Upravi za zaštitu kulturnih dobara, broj 084-2169/8 od 12.01.2022. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p> |
| 12. | USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM |
| | <p>Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15).</p> <p>Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.</p> |

| | |
|------|---|
| | Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. |
| 13. | USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA |
| | / |
| 14. | USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA |
| | / |
| 15. | USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU |
| | Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18). |
| | Zahtjev za dopunu Sekretarijata za ekologiju i energetska efikasnost br.02-19-319-UPI-1/22 od 18.01.2022.godine |
| 16. | MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA |
| | Ovaj hotel predstavlja tehnološku, graditeljsku i turističku cjelinu i nije moguća njegova fazna izgradnja. |
| 17. | USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU |
| 17.1 | Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu |
| | Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV <p>Potrebna jednovremena el. snaga na nivou transformacije 10/04KV je procijenjena na osnovu pretpostavljene visoke kategorije planiranih turističkih objekata, korišćenja alternativnog izvora energije u obliku direktnog sunčevog značenja i elektro-energetskih normativa za električnu snagu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2000W/krevet. u prosjeku za hotele sa 4 i 5 zvjezdica - 800W/krevet. za apartmanski smještaj - 1000W/krevet. za smještaj u vilama - 500W/krevet. za smještaj u objektima za povremeno stanovanje - 40W/m² za poslovni prostor, sport i rekreaciju |

| | |
|------|---|
| | <p>Jednovremena el. snaga sa javnom rasvjetom po turističkim zonama:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Male Rose" i Rose priobalje 254 KVA uz pretpostavljeni faktor snage $\cos(\phi)=0,95$ - "Kabala For" 803 KVA - "Oskoruša For" 380 KVA - „Luštica“ 1312 KVA - "Lazine For" 417 KVA <p>Ukupno potrebna jednovremena el. snaga na nivou primarnog izvora napajanja uz pretpostavljeni faktor jednovremenog djelovanja $\phi=0,8$ je $P_{vr}=2600KVA$</p> <p>Akt "Crnogorski elektrodistributivni sistem" d.o.o. Podgorica, broj 30-20-05-69/1 od 18.01.2022. godine</p> |
| 17.2 | <p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> |
| | <p><i>Snabdijevanje vodom</i></p> <p>U okviru posmatranog područja, potrebno je dakle snabdjeti područje donje zone i gornje zone. Donju zonu čine naselja Male Rose, Kabala, i dio naselja Lazi do kote 65 m.n.m. Ova se zona snabdjeva preko rezervoara od 400 m³ na koti 95 m.n.m i koji predstavlja približno 14 satnu rezervu u snabdjevanju u slučaju kvara na dovodnom cjevovodu, odnosno služi za izravnjanje maksimalne dnevne i maksimalne satne potrošnje. Distribucinu mrežu ove zone čine cjevovodi prečnika 160mm, 90mm.</p> <p>Gornju zonu čine naselja Oskoruša i dio naselja Lazi iznad kote 65 m.n.m. Ova se zona snabdjeva preko rezervoara od 250 m³ na koti od 130 m.n.m i koji predstavlja približno 14 satnu rezervu u snabdjevanju u slučaju kvara na dovodnom cjevovodu, odnosno služi za izravnjanje maksimalne dnevne i maksimalne satne potrošnje. Distribucinu mrežu ove zone čine cjevovodi prečnika 160mm, 90mm. Distribucione mreže se formiraju duž saobraćajnica.</p> <p>U oba rezervoara voda će da se doprema dovodnim cjevovodima od 110 mm koji se odvajaju od budućeg cjevovoda poluostrva Luštice od 110 mm. Imajući u vidu da se voda za Lušticu prema planiranom stanju dovodi iz rezervoara Obosnik koji se nalazi na koti od 240 m.n.m. (Rezervor Obosnik će se snabdjevati iz postojećeg rezervoara Opatovo, preko rezervoara Zabrdje, prepumpavanjem).</p> <p><i>Fekalna kanalizacija</i></p> <p>Količine otpadnih voda su obračunavate kao 80% potrošene količine vode uzimajući u obzir da su za dimenzionisanje kanalizacionih infrastruktura mjerodavna maksimalne satne količine potrošene vode. Kanalizaciona mreža posmatranog područja formira se tako da se omogući odvodnja otpadne vode sa planiranog područja i da je poslije prečišćavanja upušta u more najkraćim mogućim putem. Otpadna voda se usmjerava ka dvije pumpne stanice gravitaciono prema obali kanalizacionom mrežom koja prati mrežu saobraćajnica. U slučaju potebe izbjegavanja graničnog pada kanalizacionih cijevi, formiraće se kaskadni šahtovi.</p> <p>Samo naselje Rose nije pokriveno kanalizacionom mrežom. Fekalne komunalne vode se iz objekata odvođe "septičkim jamama", što su u stvari upojni bunari i dvokomornim jamama gdje je prva trulište, a druga je prelivna. Objekat Fortica ima izvedenu kanalizaciju profila 300mm u dužini od 50 m, sa ispustom u more na dubini u more od oko 10m.</p> |

| | |
|------|--|
| | <p><i>Atmosferska kanalizacija</i></p> <p>Za odvođenje atmosferskih voda sa betonskih površina i krovova manjih objekata mogu se izgraditi rezervoari za prihvrat oborinskih za pojedinačne objekte ili za više susjednih objekata. Vode koje bi se sakupile na ovaj način mogu se koristiti kao tehnička voda za zalivanje. Na najnižvodnijim lokacijama gdje je veći procenat urbanizacije, po istom principu sakupljanja i korišćenja oborinske vode predviđaju se podzemni rezervoari – retenzije za prihvrat atmosferskih otpadnih voda.</p> <p>Mreža za prikupljanje oborinske kanalizacije riješiće se na nivou buduće projektne dokumentacije. Uz rezervoare je potrebno predvidjeti i filtriranje oborinske vode. Voda će se koristiti kao tehnička voda za zalivanje. U ovaj rezervoar se mogu priključiti i eventualno pronađeni podzemni izvori koji nemaju kvalitet vode za piće da bi se vršilo zalivanje zelenih površina u ljetnjem periodu.</p> <p>Kanalisanje atmosferskih voda uz eventualno potrebne saobraćajnica planira se putem otvorenih rigola uz samu saobraćajnicu.</p> <p>Izgradnja zatvorenih kanalizacionih kolektora kojima bi se kanalisale kišne vode nije potrebna.</p> <p>Akt DOO „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi, broj 02-82/22 od 18.01.2022. g.</p> |
| 17.3 | <p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> |
| | <p>Glavni kolski pristup hotelu je sa Saobraćajnice 5, preko površine uređenog zelenila, obzirom da se nalazi u zaleđu hotela, to je u isto vrijeme i ekonomski pristup;</p> <p>Specifičnost ovog hotela je u njegovoj lokaciji u samim Rosama. Iako je planim predviđena izgradnja nove saobraćajnice (Saob.5) suština ovog prostora ostaje pješačka a organizacija parcele i sadržaja na njoj su u potpunosti okrenuti ka naselju. Glavni pješački pristup parceli je sa pješačke staze zapadno od lokacije.</p> <p>Parkirni kapaciteti za potrebe hotelskog kompleksa se obezbjeđuju na parkingu uz Saobraćajnicu 5.</p> <p>Potrebno je obezbjediti minimum 10 parking mjesta za potrebe hotelskog kompleksa (1PM na 3 sobe).</p> <p>Grafički prilog br.08 - „Saobraćaj na terenu“.</p> <p>Akt ovog ministarstva Sekretarijatu za komunalne poslove Opštine Herceg Novi, broj 084-2169/9 od 12.01.2022. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p> |
| 17.4 | <p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> |
| | <p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama (“SI list CG”, br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje I gradnja drugih objekata (“SI list CG”, br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata (“SI list CG”, br.41/15) |

| | |
|-----|---|
| | <p>-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15)</p> <p>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)</p> <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. |
| 18. | <p>POTREBA IZRADA GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> |
| | <p>Geološke karakteristike</p> <p>Masivni vijenci Luštice pripadaju gornjokretacijiskim krečnjacima i dolomitima složenim u antiklinalnom položaju. Obala, duž otvorenog mora, je veoma razučena nizom manjih i većih uvala i zaliva, ali i nepristupačna i strma, mada ne i mnogo visoka. Od rta Dobreč unutrašnja strana poluostrva Luštica je tek sa blagim krivinama, širokim uvalama tako da izgleda kao zasječena naglim potezom ili da se duž ove obale odvijaju permanentni procesi intenzivnog toka vode, slično riječnoj obali u kraškom terenu.</p> <p>Konfiguracija terena na području gdje su Rose, takva je da obalu čini tek uski pojas, a kosa strmen obrasla makijom, uzdiže se neposredno iznad. Maritimni uslovi pogodovali su za luku, dok je kosina terena za dugo bila smetnja razvijanju gradnje u više zone od priobalja. Tek u poslednjim dekadama taj se problem savladava objektima sa stubovima ili usječenim u terenu.</p> <p>Hidrološke i hidrogeološke karakteristike</p> <p>Izrazito krečnjački prostor Luštice ima malo površinskih vodenih tokova. Pale i otekle kišne vode, erodirajući teren, formiraju jaruge na površini a dugim procesom karstifikacije spuštene su u podzemlje. Vode iz podzemlja izbijaju vrelima, što i jeste karakteristika kartsnog terena, međutim, to je tek mjestimična pojava tako da se može konstatovati da je naročito sjeveroistočni dio poluostrva Luštica iz klase aridnih predjela.</p> <p>U predmetnoj zoni površinske vode slivaju se bujičnim tokovima direktno do mora, dok su tzv. žive vode prisutne u vidu vrulja neznatnog toka u periodu suše (uz samu obalu) i kaptiranog izvora na plaži u Malim Rosama.</p> <p>Seizmičke karakteristike</p> <p>Uvidom u elaborat koji se odnosi na »Pogodnost terena za urbanizaciju« može se zaključiti da predmetna zona pripada najvećim delom seizmičkoj zoni sa intenzitetom</p> |

zemljotresa od IX stepeni MCS skale. U neposrednoj blizini lokacije nalaze se tereni gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine, što je potrebno definisati detaljnim istraživanjima Navedeni elementi treba da posluže kao ulazni podatak za dalju razradu, tehnička rješenja i projektovanje. Obzirom da se zona nalazi u području očekivanog ekvivalentnog ubrzanja tla visokog rizika ($EQA=0,17 q$ za period do 50 god.), objekti moraju biti niski, razudjeni i bez pretjeranih lamelnih nizova.

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 73/10 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

19.

ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

| | |
|---|--|
| Oznaka urbanističke parcele | UP1.15 |
| Površina urbanističke parcele (m ²) | 2200 m ² |
| Indeks zauzetosti | 0.30 |
| Indeks izgrađenosti | 1.14 |
| Bruto građevinska površina objekta (BRGP m ²) | 2500 m ² |
| Površina pod objektom (m ²) | 650 m ² |
| Spratnost objekta | S+P+2 |
| Broj soba (kom) | 25 |
| Broj kreveta (kom) | 55 |
| Parking | Parkirni kapaciteti za potrebe hotelskog kompleksa se obezbjeđuju na parkinguz uz Saobraćajnicu 5. Potrebno je obezbjediti minimum 10 parking mjesta za potrebe hotelskog kompleksa (1PM na 3 sobe). |

1. MALE ROSE

| br parcele | namjena parcele | površina parcele | površina pod objektom | spratnosti | BRGP | broj smjestajnih jedinica | broj kreveta | indeks zauzetosti | indeks izgrađenosti |
|------------|-----------------|------------------|-----------------------|------------|------|---------------------------|--------------|-------------------|---------------------|
| 1.15 | TUR-HOTEL | 2200 | 650 | S+P+2 | 2500 | 25 | 55 | 0,30 | 1,14 |

Parkiranje

Parkiranje u granicama plana rješavano je u funkciji planiranih namjena.

Parkiranje je planirano na otvorenim parkiralištima uz saobraćajnice, na posebnim grupnim otvorenim parkiralištima, na pojedinačnim parkinzima i garažama na

pripadajućim parcelama i u podzemnim etažama u okviru hotelskih kompleksa ako nema dovoljno parkinga na otvorenim parkiralištima.

Uslov za izgradnju objekata je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta na pripadajućoj parceli, prvenstveno u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, prema datom normativu. Potreban broj parking mjesta se određuje prema sljedećem normativu:

hoteli 1 PM na 3 sobe

vile 2 PM

plaže 1 PM na 3-8 kupača

usluge 1 PM na 60 m² BRPG

ugostiteljski objekti 1 PM na sto sa 4 stolice

Pravila za rješavanje parkiranja i projektovanje garaža u okviru parcele

- Potreban broj parking mjesta riješiti u okviru građevinske parcele;
- Obavezno iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;
- Garaže u podzemnim etažama novih objekata mogu se izvesti kao klasične ili mehaničke;
- Podzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne;
- Obavezno ozeleniti prostor iznad podzemne garaže koja je nezavisan objekat u prostoru;
- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije;
- Pri projektovanju garaža poštovati sljedeće elemente:
 - širina prave rampe po voznoj traci min. 2,25 m;
 - slobodna visina garaže min. 2,3 m;
 - dimenzije parking mjesta min. 2,5x5,0 m sa minimalnom širinom prolaza od 5,4 m;
 - podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;
- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,4 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 5,5 m x 2,0 m, sa širinom prolaza 3,5 m. Parkinge uz saobraćajnice širine 5,0 m pomeriti u odnosu na ivicu kolovoza za širinu dovoljnu za nesmetano uparkiranje (min. 0,4 m);
- Otvorena parkirališta uz saobraćajnice obavezno ozeleniti primjenom betonsko travnatih elemenata i sađenjem odgovarajućim stabala na svaka dva parking mjesta.

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

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Glavni ulaz u hotel je sa pristupnog platoa uz pješačku stazu zapadno od lokacije; Spratnost hotela je Su+P+2 što na ovako strmom terenu podrazumijeva gradnju u kaskadama;

Objekat se može komponovati od više manjih elemenata spojenih u funkcionalno-prostornu cjelinu ili kao kompaktan objekat, ali tada metodom razbijenih volumena izbeći masivne i prevelike oblike.

Arhitektura hotela (spoljašnja i unutrašnja) mora biti reprezentativna, uklopljena u specifični duh naselja Rose i u okolni prirodni ambijent.

Krovovi mogu biti kombinacija tradicionalnih (dvovodni, nagiba 21-26°, razučeni) i modernih, ravnih terasa. Obrada fasade u kombinaciji kamen, bijelo bojena fasada.

Prostorni sklop obogatiti ukomponovanjem manjih pjaceta, prostora za okupljanje i odmor, kao i adekvatnih likovnih i funkcionalnih elemenata: fontana i sl. Projektom istražiti i potencirati najvrednije vizure.

Arhitektonsko oblikovanje objekata uskladiti sa pejzažom i duhom mediteranskog mjesta i pri tome težiti da se primjena tradicionalnih elemenata ne svede na kopiranje istih već njihovim pažljivim transponovanjem uz primjenu i savremenih materijala doprinijeti formiranju kvalitetnih ambijenata. Imajući u vidu atraktivne prostore koje tretira državna studija lokacije potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja.

Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog, modernog sa druge strane, sastavni je subjekt svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja objekata u zahvatu predmetne studije lokacije. U tom smislu neophodno je poštovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja oličene u :

- jednostavnosti proporcije i forme
- prilagođenosti formi objekata topografiji terena
- prilagođenosti klimatskim uslovima
- upotrebi autohtonih materijala i vegetacije

Proučavanje i kritička valorizacija regionalnih vrijednosti jedan je od preduslova za pronalaženje konkretnog i realnog prostornog odgovora, što je posebno značajno na prostorima koje tretira ova državna studija lokacije. Arhitektura kao sinteza takvih vrijednosti i emancipovanog odnosa prema savremenoj arhitektonskoj misli i djelu daće prostorni kvalitet novom urbanom ambijentu.


Opšte smjernice za materijalizaciju su:

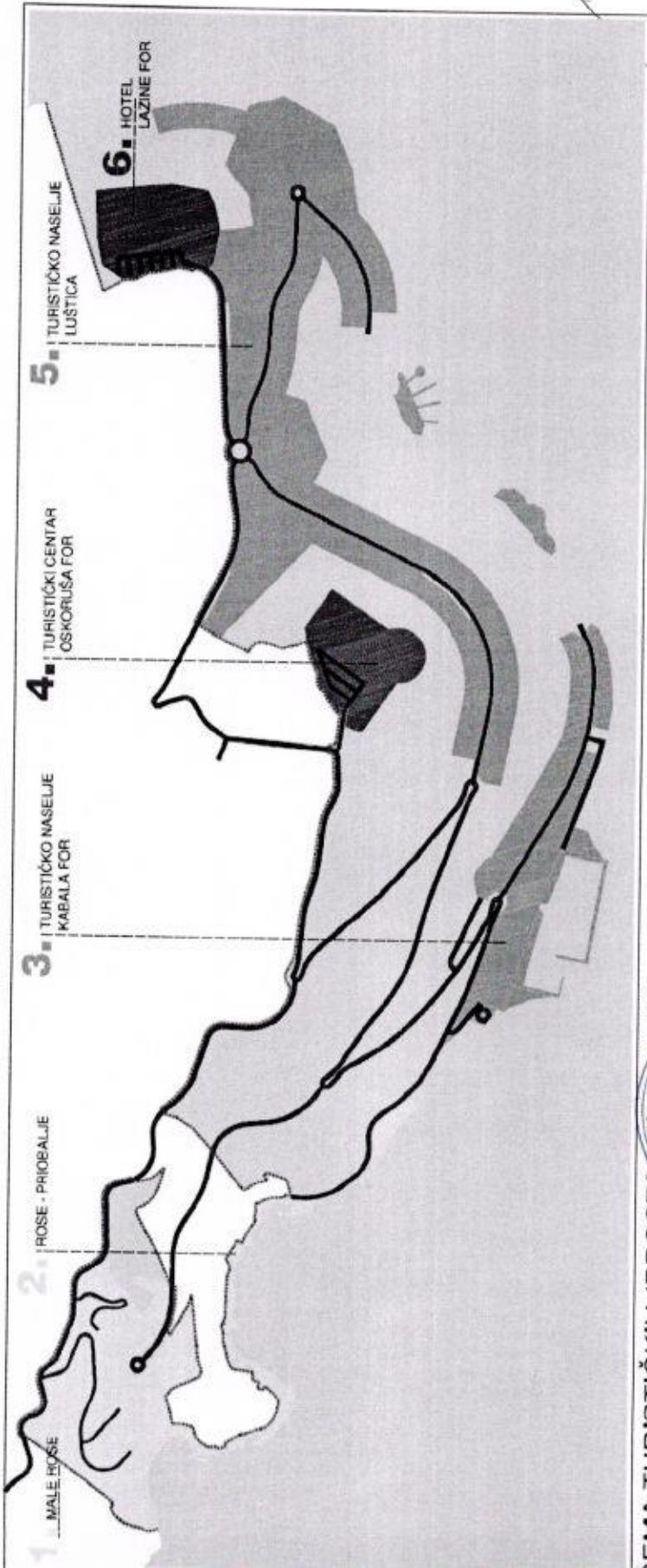
- za urbanističke parcele u obuhvatu ovog planskog dokumenta neophodno je definisati potrebu izrade fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od 30%; ostali dio fasade trebao bi biti od maltera bijele boje.
- potrebno je afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu drveta kao sjenila na terasama, i škura na prozorima.
- imajući u vidu izrazitu denivelisanost terena u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uredjenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena.
- imajući u vidu cjelovitost i potrebu za pronalaženjem jedinstvenog arhitektonskog izraza omogućava se upotreba kosih ali i ravnih krovova na svim objektima u zahvatu ove studije lokacije.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.

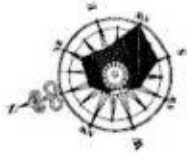
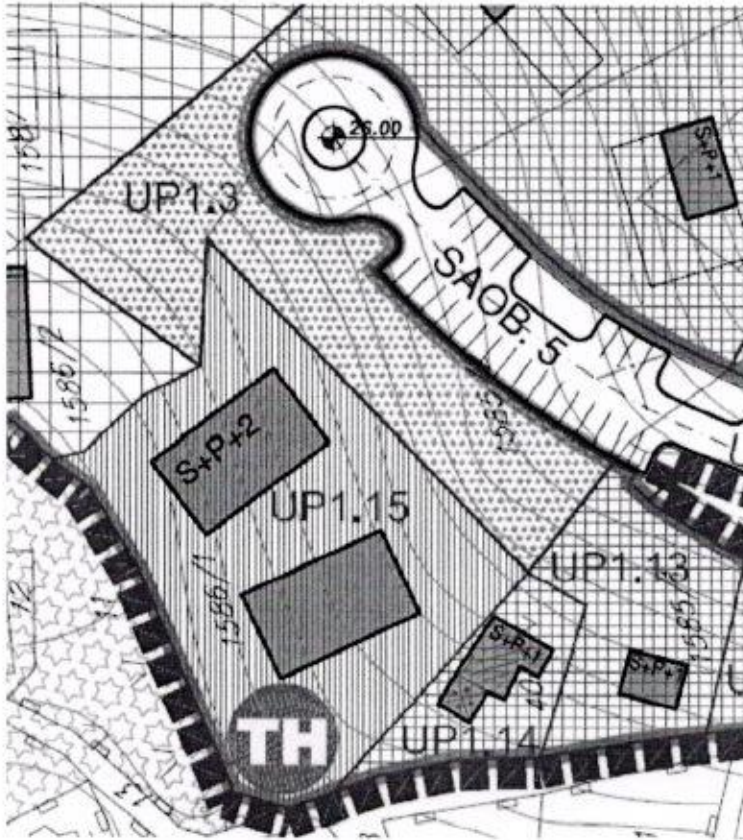
Osnovna mjera štednje koju ovaj plan predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije treba voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja. Potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri

| | | |
|--|--|---|
| | <p>čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata.</p> <p>Klimatski uslovi predmetnog prostora su veoma pogodni za korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p> | |
| | <p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktorat za inspeksijske poslove i licenciranje - U spise predmeta - a/a | |
| | <p>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p> | <p>Branka Petrović <i>B. Petrović</i> Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i></p> |
| | <p>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</p> | <p>Branka Petrović</p> |
| | <p>M.P.</p>  | <p>potpis ovlašćenog službenog lica</p> <p><i>B. Petrović</i></p> |
| | <p>PRILOZI</p> | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a - Listovi nepokretnosti i Kopija plana dostavljeni od Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Herceg Novi od 14.01.2022. godine - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-50/2 od 09.02.2022. godine - Akt "Crnogorski elektrodistributivni sistem" d.o.o. Podgorica, broj 30-20-05-69/1 od 18.01.2022. godine - Akt DOO „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi, broj 02-82/22 od 18.01.2022. godine - Zahtjev za dopunu Sekretarijata za ekologiju i energetske efikasnosti br.02-19-319-UPI-1/22 od 18.01.2022.godine | |



SEMA TURISTIČKIH (PROSTORNIH) CELINA





LEGENDA

- gradnja ulaza
- gradnja turističkog kompleksa
- urbanistički parceli
- katastarska parcela

TURIZAM:

- turistički centar
- most
- rest. i puš. vilo
- sport i rekreacija
- park specifične (turističke) namjene
- kompleksi vile zatvorenog tipa
- turističko stambeno - privatni smještaj
- turistička izgradnja u zoni starih

OSTALE NAMENE:

- javni objekti i površine
- prirodni zelenilo
- uređeno zelenilo
- neregulirane površine

OBALA:

- prirodna
- dva nivoja Rose
- prirodna
- uređena plaža - kupalište
- mala plaža
- prirodna - starije osobe
- pešačka staza uz neregije
- pešačka staza u prirodi
- vlačovac
- uređena 4ft
- Jadransko more
- amfiteatralni park (vrti grilova - iz Duf-a Rose)

DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE • SEKTOR 32
ROSE • DOBREČ

izradio:
Ministarstvo za uređenje prostora i
zaštitu životne sredine
Republike Crne Gore



2009.



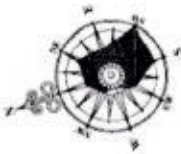
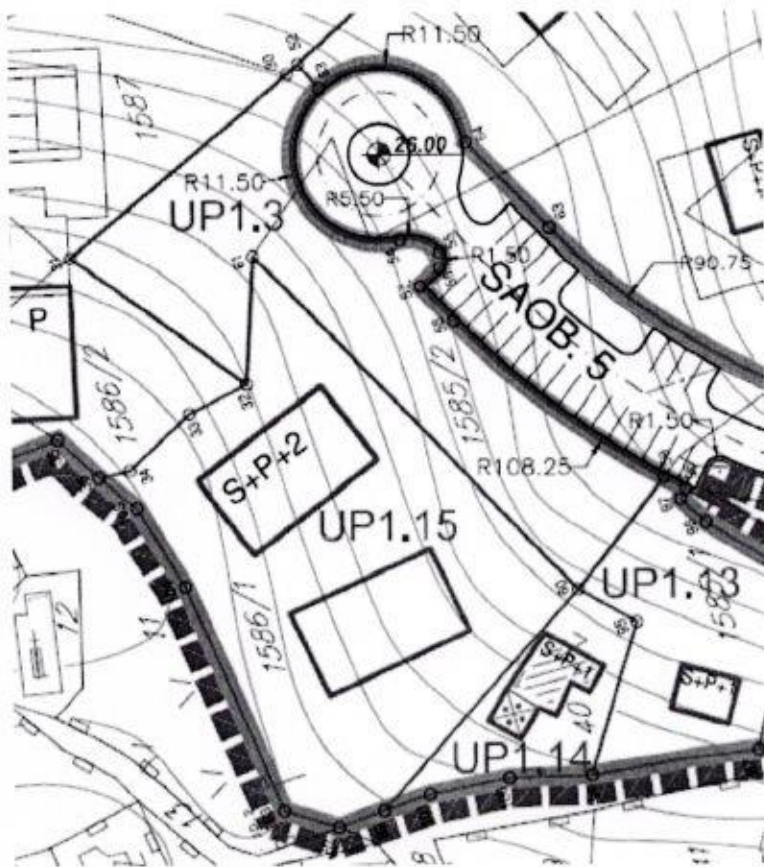
1 : 1000
mjerilo

broj lista:

06

razdr. lista

DETALJNA NAMJENA POVRŠINA



LEGENDA

-  granica parcele
-  granica teritorijalnog kompleksa
-  katastarska parcela
-  odloak
-  potpiska staze u prirodi
-  uspravnica-tn
-  jadransko more

DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE • SEKTOR 32
ROSE • DOBREČ

naslovljac:
 Ministarstvo za uređenje prostora i
 zaštita životne sredine
 Republika Crna Gora



2009.



1 : 1000

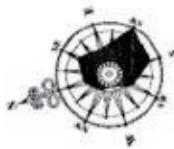
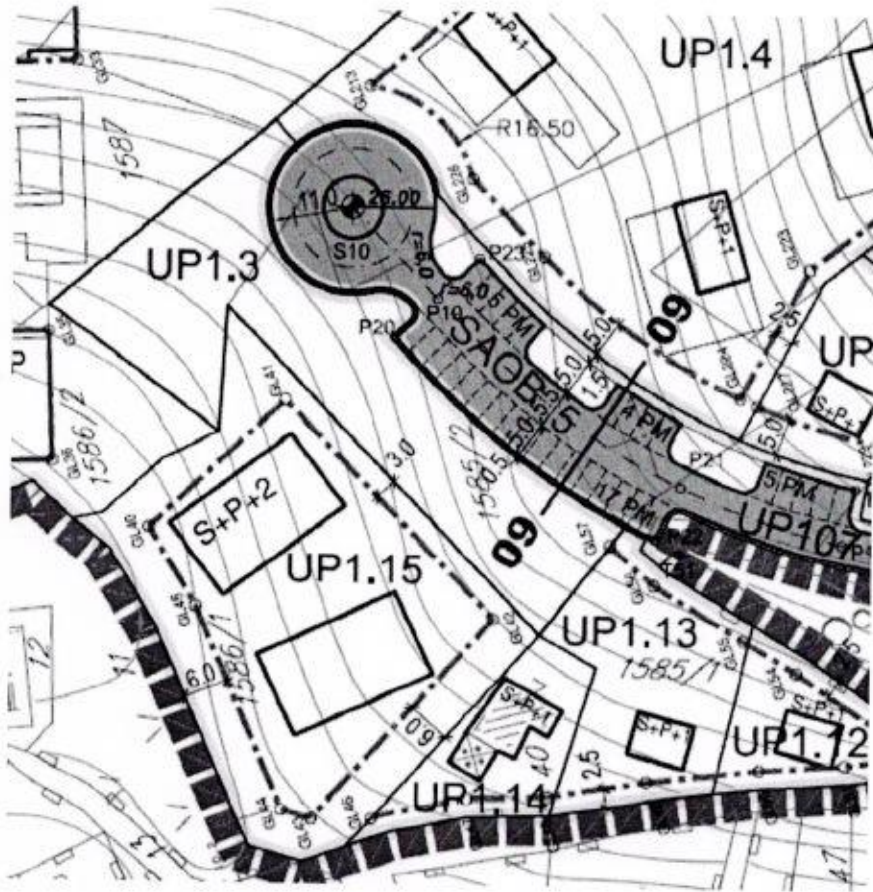
07

**PLAN PARCELACIJE I
 PREPARCELACIJE**

KOORDINATE TEMENA
URBANISTIČKIH PARCELA

| | | |
|-----|------------|------------|
| 30 | 6546354.74 | 4698335.43 |
| 31 | 6546341.70 | 4698370.07 |
| 32 | 6546318.46 | 4698353.94 |
| 33 | 6546317.26 | 4698362.30 |
| 34 | 6546312.91 | 4698372.11 |
| 35 | 6546313.36 | 4698376.22 |
| 36 | 6546319.78 | 4698379.66 |
| 37 | 6546319.41 | 4698394.32 |
| 38 | 6546319.83 | 4698406.52 |
| 39 | 6546322.86 | 4698422.68 |
| 40 | 6546329.42 | 4698422.95 |
| 41 | 6546334.56 | 4698424.80 |
| 42 | 6546339.44 | 4698429.20 |
| 43 | 6546345.72 | 4698436.86 |
| 44 | 6546362.46 | 4698446.39 |
| 45 | 6546368.24 | 4698449.65 |
| 46 | 6546378.91 | 4698458.42 |
| 47 | 6546384.52 | 4698465.61 |
| 48 | 6546382.61 | 4698468.77 |
| 49 | 6546385.03 | 4698476.84 |
| 50 | 6546390.91 | 4698491.94 |
| 51 | 6546395.70 | 4698509.60 |
| 52 | 6546355.50 | 4698333.65 |
| 53 | 6546351.67 | 4698332.02 |
| 54 | 6546329.66 | 4698328.72 |
| 55 | 6546326.50 | 4698324.31 |
| 56 | 6546324.51 | 4698325.04 |
| 57 | 6546323.04 | 4698328.22 |
| 58 | 6546317.33 | 4698325.67 |
| 59 | 6546290.67 | 4698303.91 |
| 60 | 6546278.91 | 4698321.92 |
| 61 | 6546334.07 | 4698347.53 |
| 62 | 6546295.44 | 4698288.07 |
| 63 | 6546324.70 | 4698309.69 |
| 64 | 6546338.79 | 4698316.24 |
| 65 | 6546367.09 | 4698198.95 |
| 66 | 6546370.72 | 4698185.32 |
| 67 | 6546356.29 | 4698182.64 |
| 68 | 6546350.65 | 4698181.15 |
| 69 | 6546345.35 | 4698180.18 |
| 69 | 6546333.66 | 4698181.02 |
| 70 | 6546311.73 | 4698270.63 |
| 71 | 6546313.82 | 4698264.48 |
| 72 | 6546335.50 | 4698200.61 |
| 72 | 6546341.02 | 4698192.54 |
| 73 | 6546297.50 | 4698255.15 |
| 74 | 6546284.70 | 4698273.42 |
| 75 | 6546286.14 | 4698242.79 |
| 76 | 6546282.60 | 4698246.04 |
| 77 | 6546272.82 | 4698260.55 |
| 78 | 6546279.67 | 4698275.71 |
| 79 | 6546280.66 | 4698275.89 |
| 80 | 6546295.73 | 4698233.97 |
| 81 | 6546311.59 | 4698219.10 |
| 82 | 6546304.34 | 4698209.91 |
| 83 | 6546286.58 | 4698222.91 |
| 84 | 6546271.81 | 4698233.11 |
| 85 | 6546264.79 | 4698237.83 |
| 86 | 6546271.28 | 4698256.35 |
| 86 | 6546264.79 | 4698238.73 |
| 87 | 6546251.24 | 4698306.66 |
| 88 | 6546271.12 | 4698294.25 |
| 89 | 6546264.70 | 4698288.84 |
| 90 | 6546250.65 | 4698278.37 |
| 91 | 6546242.60 | 4698268.33 |
| 92 | 6546246.84 | 4698289.18 |
| 93 | 6546249.84 | 4698300.29 |
| 94 | 6546255.37 | 4698328.38 |
| 95 | 6546289.00 | 4698306.47 |
| 96 | 6546286.69 | 4698304.25 |
| 97 | 6546285.67 | 4698305.30 |
| 98 | 6546281.71 | 4698303.16 |
| 99 | 6546260.06 | 4698355.57 |
| 100 | 6546258.62 | 4698338.69 |
| 101 | 6546260.06 | 4698349.26 |
| 102 | 6546259.94 | 4698361.87 |
| 103 | 6546264.30 | 4698367.95 |
| 104 | 6546296.21 | 4698370.31 |
| 105 | 6546308.05 | 4698372.83 |





LEGENDA

- REGULACIJA, NIVELACIJA**
- granica parcele
 - regulaciona linija zone kulturno-prostorne odlike
 - urbana parcela
 - parcelacija parcele
 - granica odeljaka parcele
 - konstrukcijska parcela
 - rekonstrukcijska linija
 - gradioninska linija
- SAOBRAĆAJ**
- parkiralište
 - parkiralište sa krovom
 - parkiralište sa krovom u prizemlju
 - rampa
 - stepenište
 - rampa
 - rampa

DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE • SEKTOR 32
ROSE • DOBREČ

nasled
Ministarstva za urbanizam, prostorni razvoj i
zaštita kulturne baštine
Republike Crne Gore



1 : 1000
m:1000

broj lista:
08

redni broj:

**PLAN SAOBRAĆAJA SA
REGULACIJOM I NIVELACIJOM**



KOORDINATE TEMENA
GRADEVINSKIH LINIJA

| Br. | Y | X |
|------|------------|------------|
| GL40 | 6546309.12 | 4698366.92 |
| GL41 | 6546319.69 | 4698344.16 |
| GL42 | 6546282.90 | 4698327.08 |
| GL43 | 6546265.13 | 4698358.80 |
| GL44 | 6546267.54 | 4698362.17 |
| GL45 | 6546297.06 | 4698364.36 |



COORDINATE TEMENA
SAOBRAĆAJNICA

| brojka | X | Y |
|--------|------------|------------|
| 501 | 4698121,14 | 4697862,62 |
| 502 | 4698026,26 | 4697721,48 |
| 503 | 4697958,91 | 4697499,99 |
| 504 | 4698476,29 | 4698301,80 |
| 505 | 4698525,94 | 4698402,13 |
| 506 | 4698598,91 | 4697393,80 |
| 507 | 4697393,03 | 4697149,99 |
| 508 | 4698325,80 | 4698527,90 |
| 509 | 4698026,80 | 4698527,90 |
| 510 | 4698451,09 | 4698327,90 |
| 511 | 4698561,71 | 4697863,81 |
| 512 | 4698403,89 | 4697689,57 |
| 513 | 4698411,68 | 4697531,68 |
| 514 | 4698444,28 | 4697704,63 |
| 515 | 4698461,47 | 4697826,63 |
| 516 | 4698371,99 | 4698671,73 |
| 517 | 4698506,15 | 4698302,74 |
| 518 | 4698575,42 | 4697850,88 |
| 519 | 4698303,99 | 4697890,80 |
| 520 | 4698280,57 | 4697533,28 |
| 521 | 4698398,99 | 4697940,96 |
| 522 | 4698736,99 | 4697904,96 |
| 523 | 4698703,99 | 4697904,96 |
| 524 | 4698748,05 | 4697504,11 |
| 525 | 4698782,00 | 4697477,88 |
| 526 | 4698736,94 | 4697514,97 |
| 527 | 4698788,74 | 4698987,33 |
| 528 | 4698788,74 | 4698987,33 |
| 529 | 4698801,18 | 4698984,82 |
| 530 | 4698801,70 | 4698874,52 |
| 531 | 4698918,30 | 4698851,11 |
| 532 | 4698921,37 | 4698673,54 |
| 533 | 4698931,42 | 4698647,89 |
| 534 | 4698939,48 | 4698670,13 |
| 535 | 4698946,54 | 4698644,28 |
| 536 | 4698952,15 | 4698689,16 |
| 537 | 4698961,66 | 4698640,87 |
| 538 | 4698977,46 | 4698607,46 |
| 539 | 4698982,36 | 4698602,36 |
| 540 | 4698978,33 | 4698578,33 |
| 541 | 4698978,33 | 4698578,33 |
| 542 | 4698978,33 | 4698578,33 |
| 543 | 4698953,84 | 4698721,86 |

| brojka | X | Y |
|--------|------------|------------|
| P01 | 4698941,61 | 4698991,87 |
| P02 | 4698941,61 | 4698991,87 |
| P03 | 4698953,87 | 4698904,40 |
| P04 | 4698958,68 | 4698958,68 |
| P05 | 4698958,68 | 4698958,68 |
| P06 | 4698961,08 | 4698902,16 |
| P07 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P08 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P09 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P10 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P11 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P12 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P13 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P14 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P15 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P16 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P17 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P18 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P19 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P20 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P21 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P22 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P23 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P24 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P25 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P26 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P27 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P28 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P29 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P30 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P31 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P32 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P33 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P34 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P35 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P36 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P37 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P38 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P39 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P40 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P41 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P42 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P43 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P44 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P45 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P46 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P47 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P48 | 4698969,29 | 4698908,29 |

| brojka | X | Y |
|--------|------------|------------|
| P50 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P51 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P52 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P53 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P54 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P55 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P56 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P57 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P58 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P59 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P60 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P61 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P62 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P63 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P64 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P65 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P66 | 4698969,29 | 4698908,29 |
| P67 | 4698969,29 | 4698908,29 |

| brojka | X | Y |
|--------|------------|------------|
| T01 | 4698908,40 | 4697702,30 |
| T02 | 4698917,07 | 4697503,99 |
| T03 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T04 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T05 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T06 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T07 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T08 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T09 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T10 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T11 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T12 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T13 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T14 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T15 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T16 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T17 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T18 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T19 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T20 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T21 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T22 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T23 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T24 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T25 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T26 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T27 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T28 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T29 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T30 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T31 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T32 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T33 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T34 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T35 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T36 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T37 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T38 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T39 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T40 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T41 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T42 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T43 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T44 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T45 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T46 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T47 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T48 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T49 | 4698918,76 | 4697503,99 |

| brojka | X | Y |
|--------|------------|------------|
| T50 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T51 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T52 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T53 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T54 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T55 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T56 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T57 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T58 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T59 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T60 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T61 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T62 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T63 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T64 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T65 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T66 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T67 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T68 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T69 | 4698918,76 | 4697503,99 |
| T70 | 4698918,76 | 4697503,99 |



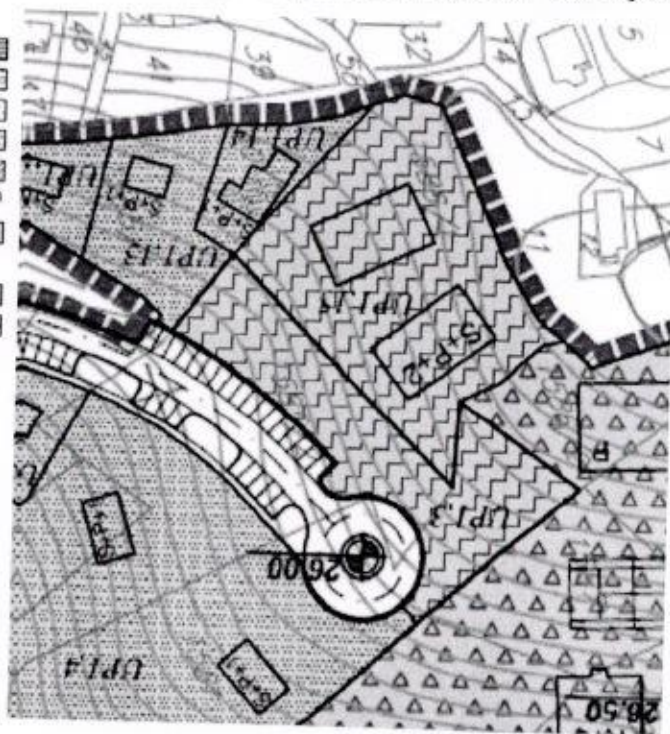
1 : 2500

PLAN OZELENJAVANJA

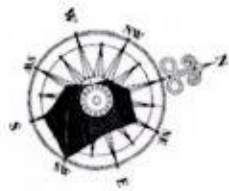
09



ROSE • DOBRREČ
DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE • SEKTOR 32



- LEGENDA
- zeleno določeno
 - park kuma
 - športno - rekreativno zelenilo
 - zelenilo vija
 - zelenilo hoviča
 - Ureano zelenilo
 - pridno zelenilo
 - zona dodatne razezide
 - granična črta



izdatnik: Institut za urbanu projekciju
 Republika Crna Gora
 Beograd
 2009.

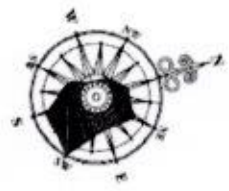


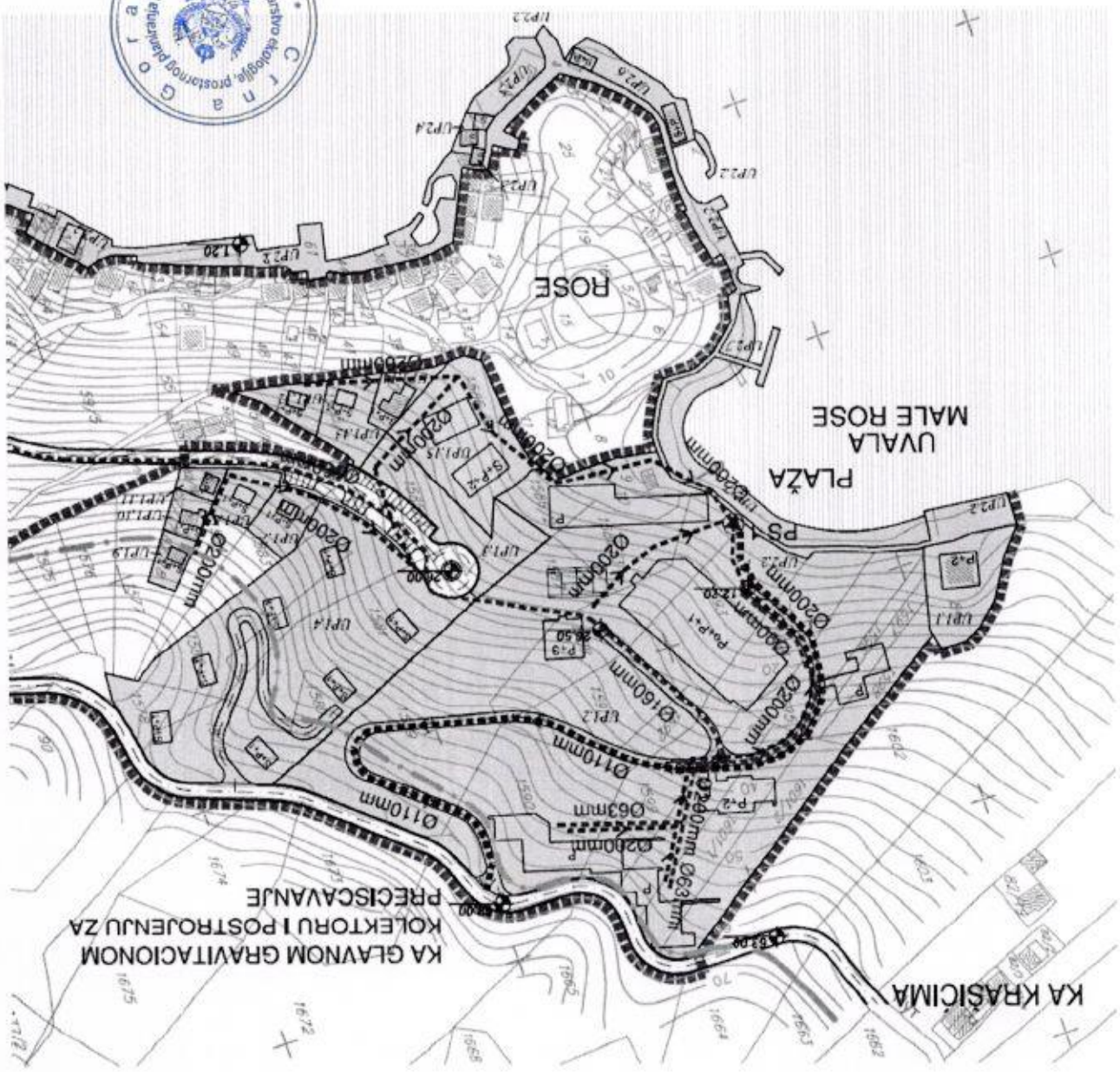
1 : 2500
 razmjera:

**PLAN HIDROTEHNIČKIH
 INSTALACIJA**
 naziv lista:

10
 broj lista:

- LEGENDA**
- zona deljne razvode
 - grafska planina
 - VODOVOD**
 - dnevna I zona
 - dnevna II zona
 - razvovna
 - dnevni dnevni
 - grafska zona
 - oblasti dnevne zone
 - oblasti gornje zone
 - KANALIZACIJA**
 - kanalizovani objekti
 - podzemni dnevni
 - kanalizovani dnevni



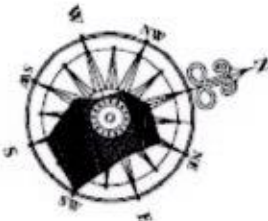




projekt: **ROSE DOBREČ**
 izdati: 2009.

1 : 2500
 razmjera:

PLAN ELEKTROENERGETSKOG
SNABDJEVANJA
 naziv lista: **11**
 broj lista:

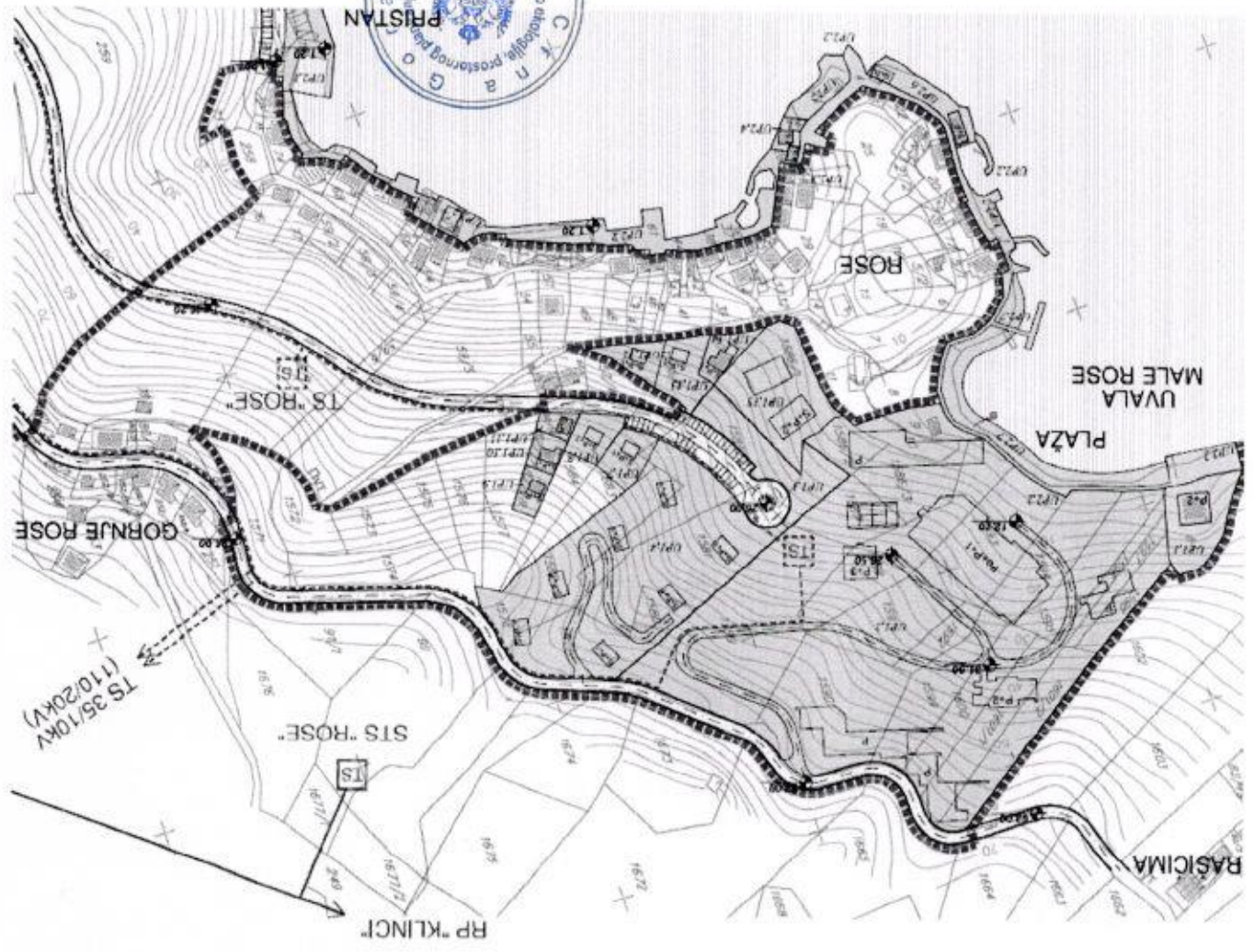


LEGENDA
 zona detaljne razrade
 granica plana

postaja TS 100.4 kV
 postojeca TS 100.4 kV
 planirana TS 100.4 kV (200.4 kV)
 postojeci DV 10 kV
 planirani KB vod 10(20) kV



PHISTAN



TS 35/10KV
(110/20KV)

STS 'ROSE'



RP 'KLINCI'

ROSE

UVALA
MALE ROSE

PLAZA

GORNJE ROSE

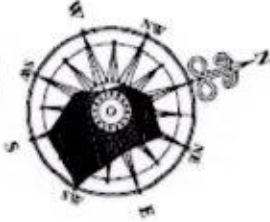
TS 'ROSE'

BASICIMA



1 : 2500
 razmjera:

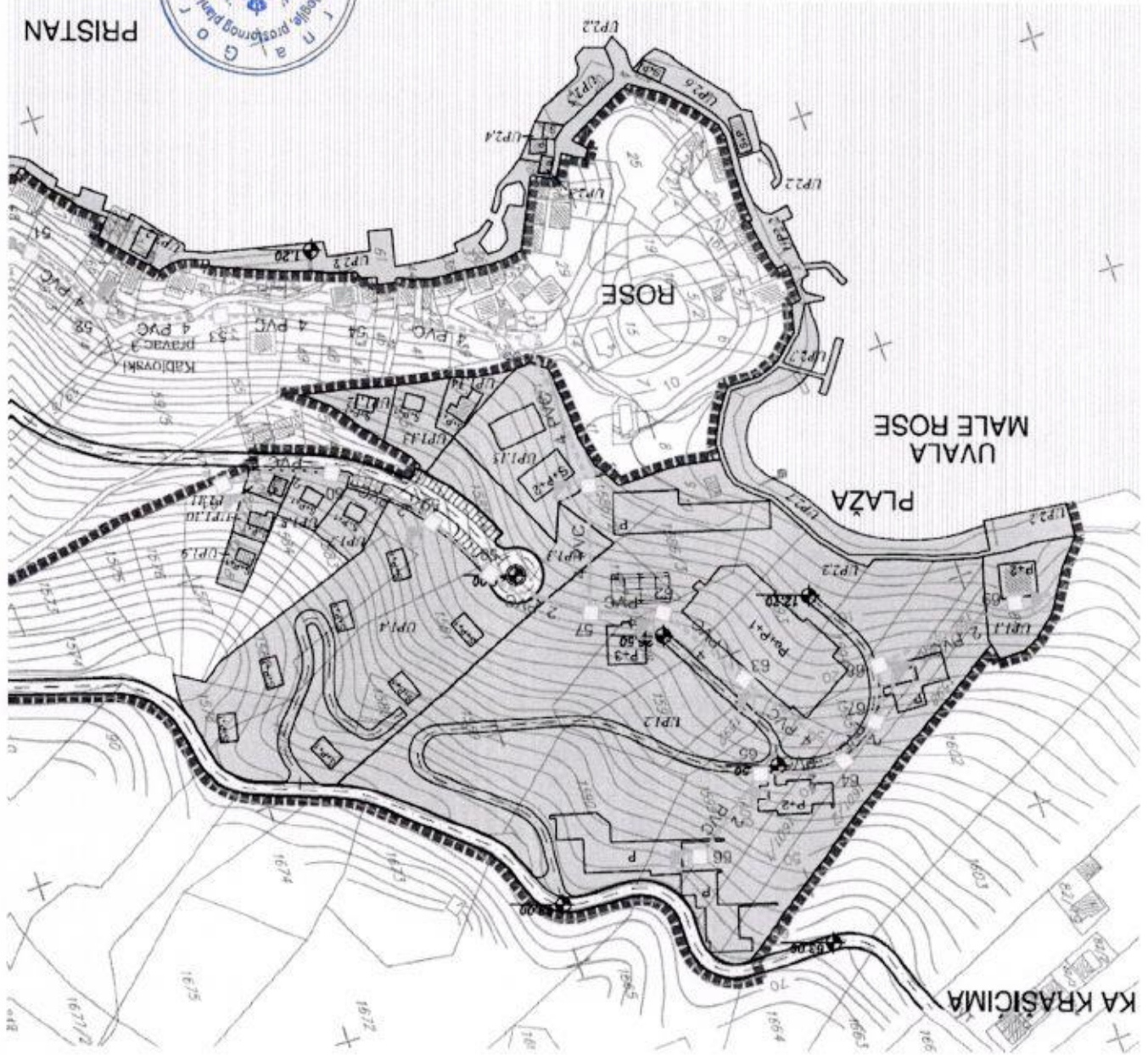
PLAN TELEKOMUNIKACIONIH
INSTALACIJA
 broj lista:
12
 naziv lista:



- LEGENDA**
- granica plans
 - zona detaljne razrade
 - izdvojeni pregradbeni stepen
 - tehnički razvodni crteži, planovi
 - tehnički crteži - planovi
 - tehnička konverzija (Ø 100mm) planova
 - broj planova TK skina
 - broj planova PVC ošev 150mm
 - broj planova TK kabela - kabela u oševu



PRISTAN

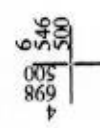
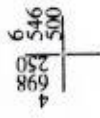
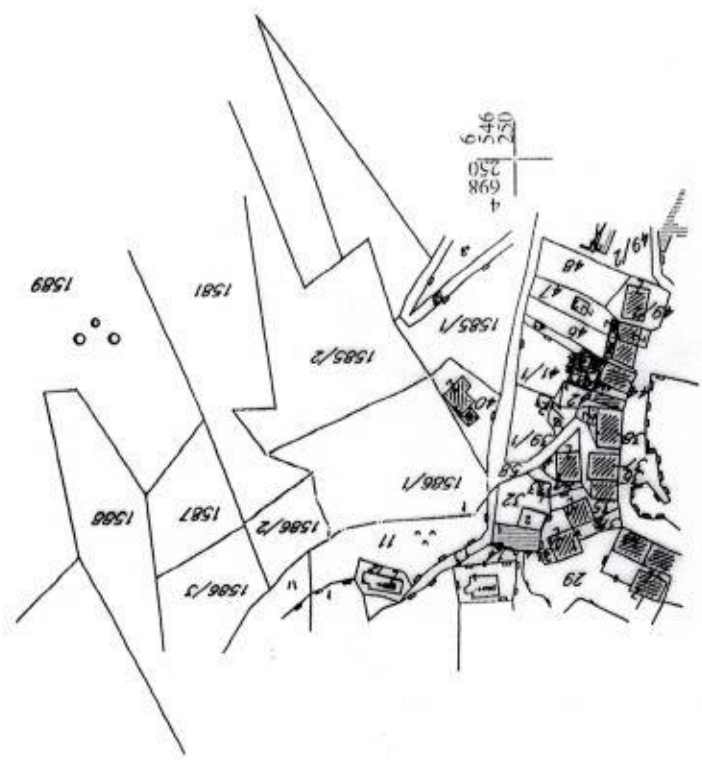


Kaznjera 1: 2500

KOPPIJA PLANA



Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 1
Parcela: 1586/1



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

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

LIST NEPOKRETNOSTI 218 - PREPIS

| | | |
|-----------------------|------------------|-------------|
| Primljeno: 25.01.2022 | Prilog: Vr. list | 08-2169/112 |
|-----------------------|------------------|-------------|

Pisarnica Ministarstva državnih nepokretnosti i urbanizma

CRNA GORA



| Broj Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Nacin korišćenja | Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m ² | Prilog |
|--------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|------------------|----------------|------------|-------------------------|--------|
| 1586 | 1 | 5 | 17/12/2021 | ROSE | Sume 4. klase | KUPOVINA | | 2200 | 1.10 |

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Prava | Obim prava |
|------------------------|--|---------|------------|
| 0410970710551 | HANNA HANNO LEO STARI GRAD, POSITRJEVA 001A BBOGRAD 0 | Svojina | 1/1 |

Podaci o vlasniku ili nosiocu

| Broj Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Nacin korišćenja | Datum upisa | Opis prava |
|--------------|-------------|----|------------|------------------|-------------|--------------|
| 1586 | 1 | | 1 | Sume 4. klase | 22/07/2004 | Morsko dobro |

Podaci o teretima i ograničenjima

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 154 Zakona o vanparničnom postupku ("Sl. list RCG" br.27/06 i "Sl. list CG" br. 20/15). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnim nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 017/18).

RADUSINOVIĆ MIRJANA

Nadželnik:

| SPISAK PODNIJETH ZAHTEVA NA NEPOKRETNOSTIMA | | | | | |
|---|--------------|---------|-----------------|------------|----------|
| Br. parcele podbroj | Zgrada PD | Predmet | Datum i vrijeme | Podnosilac | Sadržina |
| | | | | | |



dr Milan Gazdić
DIREKTOR
S poštovanjem,

Povodom vašeg zahtjeva, broj 084-2169/2 od 12.01.2022.godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi sprovođenja postupka procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju hotela, BRGP 2500 m², na UP 1.15, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 32 Rose – Dobrec", Opština Herceg Novi, u cilju izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije Milošu Dedejću iz Herceg Novog, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 20/07, "Službeni list CG", broj 47/13, "Službeni list CG", broj 53/14 i "Službeni list CG", broj 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za "Trgovačke, poslovne i prodajne centre i hotele čija je ukupna korisna površina preko 1000m²" - redni broj 12. Infrastrukturni projekti, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Imajući u vidu navedeno, a obzirom da je uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji hotela ukupne korisne površine veće od 1000 m², to shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Crne Gore", br. 75/18), **sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod organa nadležnog za poslove zaštite životne sredine.**

Postovani,
VEZA: Naš broj 03-D-50/1 od 13.01.2022.godine
PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije

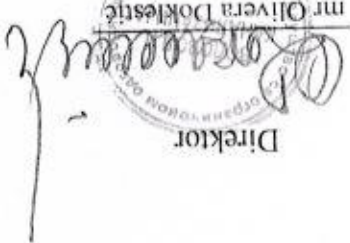
Podgorica
UI. IV Proleterske 19

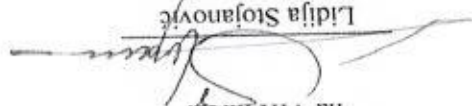
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT ZA PLANIRANJE I UREĐENJE PROSTORA

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-50/1
08-2169/2-22
Podgorica, 09.02.2022.godine

Administrative stamp with date 15.02.2022 and other markings.




 mr. Olivera Doklestić
 dipl. ing. građ.
 Direktor
 Uprava za vodu i kanalizaciju
 Hrvatske
 Zagreb


 Lidija Stojanović
 spec. sci. građ.
 Referent za priključke
 na VIK mrežu

- Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

✧ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska vodovodna i kanalizaciona mreža.

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-82/22 od 13.01.2022.god. za dobijanje projekantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izgradnju objekta namjene hotel, na urbanističkoj parceli UP 1.15, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 32: Rose - Dobroč“, na lokaciji koja se sastoji od katastarske parcele broj 1586/1 k.o. Rose, koji se pred Ministarstvom vode pod brojem 084-2169/5 od 12.01.2022.god, konstatuje se:

ODGOVOR NA ZAHTEJ ZA DOBIJANJE PROJEKATSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT ZA PLANIRANJE I UREĐENJE PROSTORA
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova
PODGORICA
Podnosilac zahtjeva: DEĐEJIĆ MILOŠ

Broj:02-82/22
 Herceg Novi, 18.01.2022.god.

Pisarnica za ekologiju, prostornog i urbanizma

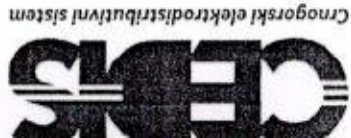
26.01.2022.

| | | | | |
|----------|----------|------|-----------|-----------------|
| | | | | |
| Priloga: | Vrijeme: | Mj.: | Vr. post: | Org. jed. |
| | | | | 08-2169/13-2022 |

VODOVOD I KANALIZACIJA
 000

Kontakt: Centrala +382(0)11 323-166
 Direktor 322-174
 Tehnički sektor 323-191
 Faks 323-090
 Email: vodovodna@com.me
 Web: www.vodovodnoinfo.com.me

85340 Herceg Novi
 Pin 10, Hercegovačke brigade 3,
 Ziro račun HR: 520-4294-94
 OIB: 510-169-18
 OIB: 525-1470-96
 PIB 02293196 PDV 20/31-00090-7



Crnogorski elektrodistributivni sistem
 Podgorica, U.I. Milutinovića br. 12
 tel: +382 20 408 400
 fax: +382 20 408 413
 www.cedis.me

Ul. Mažine bb, Tivat
 tel: +382 32 671 104
 tel: +382 31 327 060
 Br. 30-20-05-69/1
 U Herceg-Novom, 18.01.2022. godine

Planirana Ministarstvo ekološke i prostornog
 r. aniranja i urbane zizma
 21.01.2022
 Prosjepni po zahjevu Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma br. 30-20-05-69/1 od 17.01.2022.g., za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije za hotel, na lokaciji UP 1.15, opština Herceg-Novi, u zahvatu Državne studije lokacije: "Sektor 32: Rose - Dobreć", kojima se obratio Dedejčić Miloš preko Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg-Novi, izdaju se:

| | |
|------------|------------|
| Org. jed. | 30.01.2022 |
| 30.01.2022 | 30.01.2022 |
| 30.01.2022 | 30.01.2022 |
| 30.01.2022 | 30.01.2022 |

USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Za navedeni objekat, u zahtjevu nije definisana priključna snaga. Područje Rosa napaja se sa jedne stubne trafostanice snage 250 kVA na kojoj više nema kapaciteta za napajanje novih objekata. Na području rosa postoji i trafostanice T5 Rose Mišković, snage 630 kVA na kojoj postoje uslovi za priključenje ali samo uz saglasnost investitora jer ista, još uvijek, nije vlasništvo Cedis-a. Ukoliko snaga vašeg objekta odstupa od mogućih slobodnih kapaciteta trafostanice Rose Mišković ili ako vam ne bude dozvoljeno priključenje sa iste definisu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije na sledeći način:

- Izgraditi novu trafostanicu kao tipski objekat (Tehnička preporuka TP 1b EPCC AD NIKŠIĆ) u skladu sa predmetnim planom, Državnom studijom lokacije: "Sektor 32: Rose - Dobreć" i tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema
- Priključenje trafostanice predvidjeti, takođe u skladu sa Državnom studijom lokacije: "Sektor 32: Rose - Dobreć" i Niskonaponski priključak za predmetni objekat izvesti od niskonaponskog bloka planirane trafostanice
- Mjerna mjesta predvidjeti na stalno pristupačnoj lokaciji u skladu sa TP Tipizacija mjernih mjesta, EPCC AD NIKŠIĆ

Istovremeno, upozoravamo Vas da se investitor u konkretnom slučaju ne može pojaviti kao investitor predmetnih objekata trafostanice sa priključnim vodovima, obzirom da je članom 184, stav 1 i stav 2 Zakona o energetici ("Sl. list CG" br. 05/16 i 51/17) propisano:

(1) Ako zbog tehničkih ograničenja nije moguće priključenje objekta korisnika na sistem, a u slučaju da planom razvoja nije predviđena izgradnja potrebne infrastrukture ili je planirana za kasniji period, operator prenosnog ili distributivnog sistema će u slučajevima iz stava 2 ovog člana dati saglasnost investitoru, budućem korisniku sistema da o svom trošku izgradi infrastrukturnu potrebnu za priključenje objekta na sistem i da je preda nadležnom operatoru sistema u skladu sa ovim zakonom.

(2) Saglasnost iz stava 1 ovog člana može se dati ako:

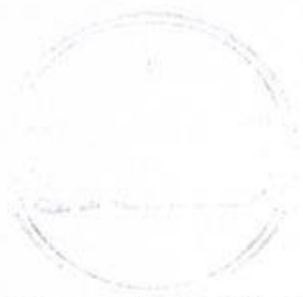
- 1) se objekat investitora gradi u skladu sa potvrđenim međunarodnim ugovorom;
- 2) se objekat investitora gradi u okviru projekta za koji je izdata koncesija;
- 3) je izgradnja objekta investitora, prema mišljenju Vlade, od značaja za razvoj države;
- 4) izgradnju infrastrukture potrebne za objekat investitora Agencija ne odobri prilikom davanja saglasnosti na ažurirani plan iz člana 116 stav 1 tačka 6 ovog zakona.

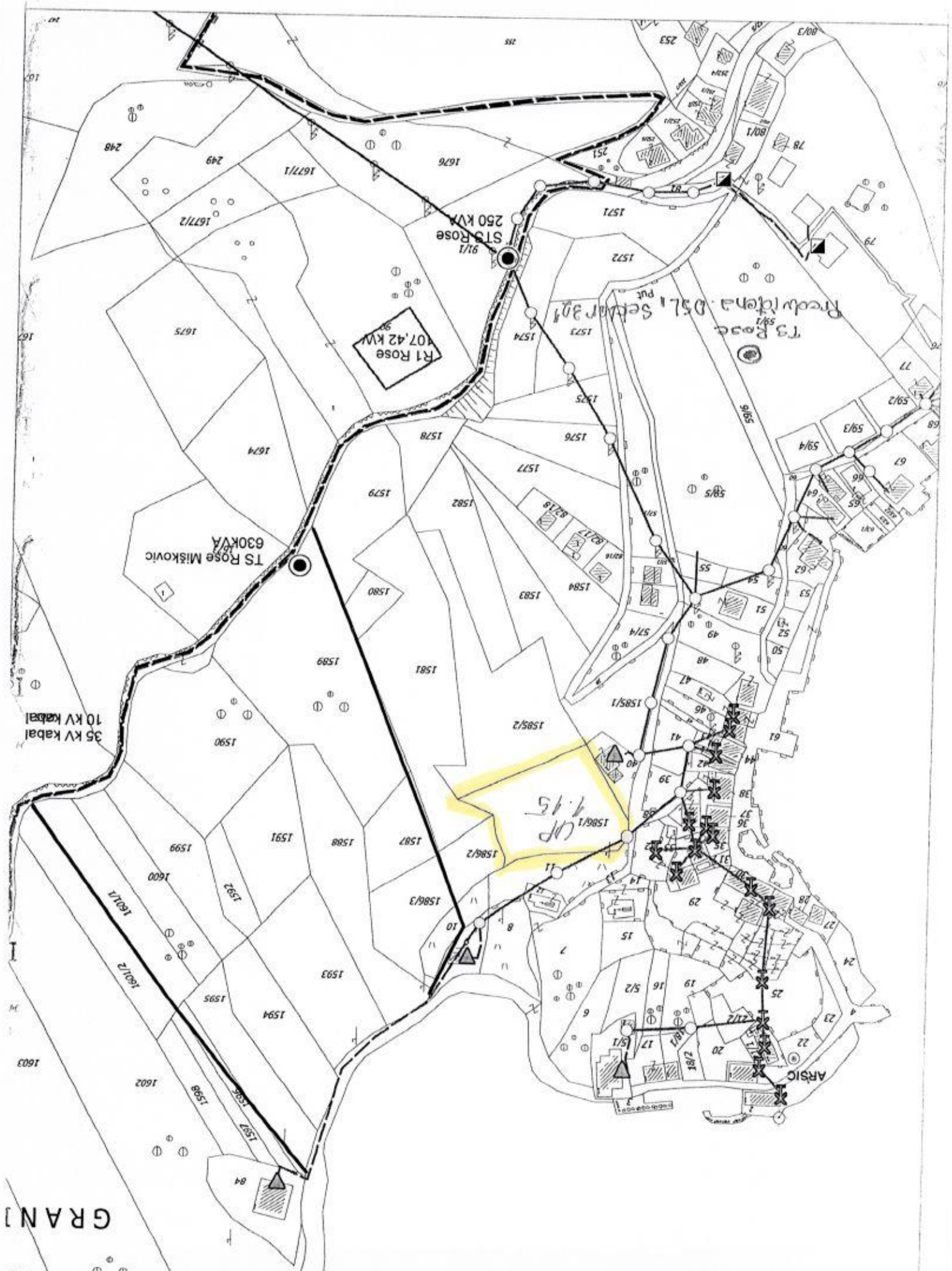
Izgradnja predmetnih objekata nije predviđena odobrenim investicionim planom CEDIS-a.

Dakle, da bi podnosioc zahtjeva dobio našu saglasnost za izgradnju predmetnog objekta potrebno je da preduzme aktivnosti u skladu sa članom 184 stav 1 Zakona o energetici ("Sl. list CG" br.05/16 i 51/17).

Crnogorski elektrodistributivni sistem
 Sektor za pristup mreži
 Šef Službe za pristup mreži Regiona 5,
 Dušanika Samarčić, dipl.ing.

Dostavljeno:
 - Podnosiocu zahtjeva
 - Sektoru za pristup mreži Službi za pristup mreži Regiona 5
 - a/a





GRANJ

250 KV
TS Rose
91/1

R1 Rose
107,42 kV

TS Rose Miskovic
630kVA

35 KV kabal
10 KV kabal

UP
1.15
1586/1

ARSIC

Produkcija D5L, Sektor 301
TS Rose 59/1



Број: 02-19-319-УП-1/22

18.01.2022.

За: МИНИСТАРСТВО ЕКОЛОГИЈЕ, ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА

Писарница Министарства екологије, просторног
 планирања и урбанизма
 Промјена: 21.01.2022
 Диг. јед.: _____
 Датум: _____
 Место: _____
 Видљивост: _____

IV Пролетерске бригаде бр. 19
 I УРБАНИЗМА
 Подгорца

Предмет: Заhtјев за допуна

Дана 13.01.2022.год обрадили сте се, по службеној дужности, овом Секретаријату, заhtјевом за издavanje водних услова број 084-2169/6, на основу нацрта урбанистичко техничких услова за израду техничке документације за изградњу објекта намјене хотел, на урбанистичкој парцели УП 1.15 у захвату Државне студије локације "Сектор 32: Rose-Dobreč" (Сл.лист Црне Горебр.71/09), Општина Херцег Нови.

Увидом у достављену документацију, утврђено је да је непотпуна, те је потребно допунити, на начин што ćete:

1. Одредити врсту и намјену објекта и радова за које тражите издavanje водних услова (Члан 115. Закона о водама, "Сл.лист РЦГ",бр.27/07,32/11,47/11), јер хотел није на листи објеката за које се прибављају водни услови, а из приложеног нацрта УТ услова се неможе утврдити за шта су водни услови потребни.
 (Уколико се у склопу изградње хотела, ипак планира извођење објекта или радова из 115. Закона о водама "Сл.лист РЦГ",бр.27/07,32/11,47/11,48/15,52/16), за које је обавезно прибављање водних услова, потребно је да прецизирасте захтјев и недвосмислено наведете за које објекте и радове тражите издavanje водних услова).

2. Доставите основне податке о локацији објекта (копија катастарског плана, власнички лист, eventualна припадност водном добру) основне податке о објекту (намјена, капацитет, opis технолошког процеса или процеса извођења радова, по потреби положај у односу на инфраструктурне објекте, претходне студије, или идејна рјешенја како би се утврдио утицај на водни режим) и податке о начину снабђивања водом, обезбјеђенју воде за технолошке потребе и скупљању, одвођењу, преčiшћавању и испуштању отпадних вода, као и податке о реципјенту (Члан 3. Правилника о садржају захтјева и документације за издavanje водних аката, начину и условима за обавезно оглашавање у поступку утврђивања водних услова и садржају водних аката ("Сл.лист РЦГ",бр.7/08).

3. Potrebno je precizirati ko je investitor (po Zakonu o vodama vodni uslovi se utvrđuju investitoru.

Ukoliko ne postupite po ovom Zahtjevu za dopunu, u roku od 15 dana od dana prijema podneska, vaš zahtjev će biti odbijen u skladu sa članom 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku.

S poštovanjem,
Daniela Vlaović

Daniela Vlaović, dipl.ing.prehr.tehnologije

Rukovodilac Sektora za ekologiju i energetske efikasnosti

T.:+38231321052loka1320
E.: eko_saglasnost@herceg Novi.me

Dostavljeno:
- Naslovu,
- U dosije,
- Arhivi.



mr Milan Isaković

Milan Isaković

V.D. SEKRETARA



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,

prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 276
fax: +382 20 446 215

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE I

UREDENJE PROSTORA

Direkcija za izdavanje

urbanističko-tehničkih uslova

Broj: 084-2169/7

Podgorica, 12.01.2022.godine

MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA

PODGORICA

Aktom broj 08-2169/1 od 23.12.2021.godine, Dedejić Miloš iz Herceg Novog, a preko Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, obratio se ovom ministarstvu za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene hotel na urbanističkoj parceli UP1.15, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 32: Rose - Dobreč" ("Službeni list Crne Gore", br. 71/09), opština Herceg Novi.

Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20), uslove koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organ i druga pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, organ uprave, odnosno organ lokalne uprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnih organa i pravnih lica.

Dostavljam, naht urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene hotel na urbanističkoj parceli UP1.15, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 32: Rose - Dobreč" ("Službeni list Crne Gore", br. 71/09), u Opštini Herceg Novi, radi izdavanja tehničkih uslova, u skladu sa citiranim članom 74 stav 5 Zakona.

Dati uslovi biće dio konačnih urbanističko-tehničkih uslova izdatih od strane ovog ministarstva.

Radi blagovremenog postupanja ovog ministarstva po predmetnom zahtjevu, potrebno je tražene tehničke uslove dostaviti ovom ministarstvu u roku od 15 dana prijema ovog dopisa.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LIČE
Branika Petrović



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,

prostornog planiranja i urbanizma

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE I

UREĐENJE PROSTORA

Direkcija za izdavanje

urbanističko-tehničkih uslova

Broj: 084-2169/8

Podgorica, 12.01.2022.godine

UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

CETINJE
Bajova 150

Aktom broj 08-2169/1 od 23.12.2021.godine, Dedejić Miloš iz Herceg Novog, a preko Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene hotel na parceli UP1.15, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 32: Rose - Dobroč" ("Službeni list Crne Gore", br. 71/09), opština Herceg Novi.

Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20), uslove koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organ i druga pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, organ uprave, odnosno organ lokalne uprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnih organa i pravnih lica.

Dostavljam, nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene hotel na urbanističkoj parceli UP1.15, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 32: Rose - Dobroč" ("Službeni list Crne Gore", br. 71/09), u Opštini Herceg Novi, radi izdavanja tehničkih uslova, u skladu sa citiranim članom 74 stav 5 Zakona.

Dati uslovi biće dio konačnih urbanističko-tehničkih uslova izdatih od strane ovog ministarstva.

Radi blagovremenog postupanja ovog ministarstva po predmetnom zahtjevu, potrebno je tražene tehničke uslove dostaviti ovom ministarstvu u roku od 15 dana prijema ovog dopisa.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Branka Petrović





Crna Gora

Ministarstvo ekologije,

prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 276
fax: +382 20 446 215

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE I
UREĐENJE PROSTORA
Direkcija za izdavanje
urbanističko-tehničkih uslova
Broj: 084-2169/9

Podgorica, 12.01.2022.godine

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za komunalne djelatnosti

HERCEG NOVI
Trg Maršala Tita 2

Aktom broj 08-2169/1 od 23.12.2021.godine, Dedejić Miloš iz Herceg Novog, a preko Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene hotel na parceli UP1.15, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 32: Rose - Dobroč" ("Službeni list Crne Gore", br. 71/09), opština Herceg Novi.

Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20), uslove koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organ i druga pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, organ uprave, odnosno organ lokalne uprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnih organa i pravnih lica.

Dostavljamo, nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene hotel na urbanističkoj parceli UP1.15, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 32: Rose - Dobroč" ("Službeni list Crne Gore", br. 71/09), u Opštini Herceg Novi, radi izdavanja tehničkih uslova, u skladu sa citiranim članom 74 stav 5 Zakona.

Dati saobraćajni uslovi biće dio konačnih urbanističko-tehničkih uslova izdatih od strane ovog ministarstva.

Radi blagovremenog postupanja ovog ministarstva po predmetnom zahtjevu, potrebno je tražene tehničke uslove dostaviti ovom ministarstvu u roku od 15 dana prijema ovog dopisa.

OVLASĆENO SLUŽBENO LICE

Branka Petrović



Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma



DIREKTORAT ZA PLANIRANJE I
UREDENJE PROSTORA
Direkcija za izdavanje
urbanističko-tehničkih uslova
Broj: 084-2169/17-2021

Podgorica, 23.02.2022. godine

DEĐUJĆ MILOŠ

Herceg Novi
Ul.Bratsva i jedinstva br.2

U prilogu dopisa dostavljamo Vam akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj 02-13-341-Up I-11/22 od 15.02.2022. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene hotel na urbanističkoj parceli UP1.15, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 32: Rose - Dobroč" ("Službeni list Crne Gore", br. 71/09), opština Herceg Novi.

Predmetna dokumentacija je dostavljena nakon izdavanja Urbanističko - tehničkih uslova broj 084-2169/15-2021 od 17.02.2022. godine (datum prijema u pisarnici Ministarstva – 22.02.2022. godine)

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LIČE
Branka Petrović



Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- U spise predmeta
- a/a



Planinska ministarstvo ekologije, prostornog
 planiranja i urbanizma
 22.02.2022
 08 + 2168 / 16 - 2021

Broj : 02-13-341-Up I-11/22

15.2.2022.

Za: Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
 Direktorat za planiranje i uređenje prostora
 Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u postupku izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova, a u okviru procedure izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene hotel na UP1.15 u zahvatu DSL "Sektor 32", na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br. 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), člana 15 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list RCG-opštinski propisi" br. 30/18,10/19, 39/19, 25/20, 29/21), člana 8 stav 10 Odluke o opštinskim i nekatégorisanim putevima ("Sl. list RCG-opštinski propisi" br. 7/09, 35/09, 17/15, 27/16) te uvida u DSL "Sektor 32" Rose – Dobreć ("Sl. list CG – opštinski propisi" 71/09), izdaje

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene TH - hotel na UP1.15 koja se sastoji od kat.parc. 1586/1 K.O. Rose u zahvatu DSL "Sektor 32" Rose – Dobreć ("Sl. list CG – opštinski propisi" 71/09)

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

1.1. Postojeće stanje

Jedina značajna saobraćajnica koja predstavlja okosnicu saobraćaja do naselja Rose, je opštinski put koji povezuje zaleđe Luštice sa pristaništem u Rosama. Put je asfaltiran cijelom dužinom u širini putnog profila 4,0 m -5,0 m.

Predmetna lokacija nema obezbjeđen direktan koliski prilaz sa ovog opštinskog puta. Do kat.parc. 1586/1 K.O. Rose obezbjeđen je pješaćki prilaz stazom, zemljište označeno kao kat.parc. 58 K.O Rose na kojoj je kao nosilac prava upisana CG, a opština Herceg novi ima pravo raspolaganja.

1.2. Planirano stanje


-Prema saobraćajnom rješenju DSL "Sektor 32 Rose -Dobreč" koljski prilaz do urbanističke parcele UP1. 15 koja se sastoji od kat.parc. 1586/1 K.O. Rose , predviđen je sa novoplanirane "saobraćajnice 5" , indirektno preko pojasa planirane uredjene zelene površine. Obzirom da je saobraćajnica u zaledju hotela , predstavlja istovremeno i ekonomski prilaz objektu. Specifičnost ovog hotela je njegov položaj i okrenutost priobalnoj zoni naselja tako da suština ovog prostora i dalje ostaje pješaka komunikacija između sadržaja na parceli.

-"Saobraćajnica 5" planirana je kao dvosmjerna koljsko-pješaka ulica , širine B=5,0 m sa jednostranim trotoarom širine B=1,50 m, a prema grafičkom prilogu 8- plan saobraćajne infrastrukture koji je sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova . Završava se funkcionalnom okretnicom upravu u zaledju UP1. 15 i planiranim javnim parkiralištem sa podužnim parkiranjem sa obje strane saobraćajnice. Saobraćajnica 5 priključuje se na planiranu "saobraćajnicu 1" koja je vodjena po postojećoj trasi opštinskog puta za Rose sa korekcijom putnog profila.

- **Parkiranje** je planirano na otvorenim parkiralištima uz "saobraćajnicu 5" . Potrebno je obezbjediti najmanje 10 parking mjesta za potrebe hotela (1PM na 3 sobe).

DOSTAVITI: naslovu, -
u dosije, -
arhivi. -

Tatjana Vuković dipl.ing.grad.
GRADSKU INFRASTRUKTURU
RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I
V.D. SEKRETAR



Vasilije Seterović dipl. ecc.