



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382 20 446 200  
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/24-11465/6

Podgorica, 18.11.2024. godine

**KEKIĆ MILENA**

**HERCEG NOVI**  
**Ribinska br.2**

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-11465/6 od 18.11.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u okviru površine za turističko naselje – T2, na urbanističkoj parceli UP 156, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 1“ - Rt Kobila – Njivice – Ušće Sutorine („Službeni list Crne Gore“, br. 62/18), opština Herceg Novi.



Dostavljeno:


- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Saglasna  
Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

Odobrio  
Boško Todorović, v.d. generalnog direktora  
Direktorata za građevinarstvo

Obradila  
Branka Petrović, samostalna savjetnica I

# URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	<b>Broj: 06-333/24-11465/6 Podgorica, 18.11.2024. godine</b>	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva <b>KEKIĆ MILENE iz Herceg Novog</b> , izdaje:	
3.	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</b>	
4.	za izgradnju objekata u okviru površine za turističko naselje – T2, na urbanističkoj parceli UP 156, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 1“ - Rt Kobila – Njivice – Ušće Sutorine („Službeni list Crne Gore“, br. 62/18), opština Herceg Novi.	
5.	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>KEKIĆ MILENA iz Herceg Novog</b>
6.	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>	
	<p><i>Plan</i> Prema grafičkom prilogu br. 10b –<i>Analiza postojećeg stanja – Zona B</i>, na predmetnoj lokaciji nalazi se zelenilo – makija i šume. Predmetna lokacija nalazi se u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 1“ - Rt Kobila – Njivice – Ušće Sutorine, opština Herceg Novi.</p> <p><i>Katastarski podaci</i> Prema listu nepokretnosti 178 – izvod, za KO Sutorina, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela br.5924, pašnjak 1.klase, površine 151 m<sup>2</sup></p> <p>Prema listu nepokretnosti 1720 – prepis, za KO Sutorina, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela br.5929/3, šume 2. klase, površine 692 m<sup>2</sup></p> <p>Prema listu nepokretnosti 268 – izvod, za KO Sutorina, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela br.5926, pašnjak 1. klase, površine 1581 m<sup>2</sup></p>	

	<p>Prema listu nepokretnosti 890 – prepis, za KO Sutorina, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- katastarska parcela br.5918/3, šume 2. klase, površine 23 m<sup>2</sup></li> <li>- katastarska parcela br.5918/3, dvorište, površine 500 m<sup>2</sup></li> <li>- katastarska parcela br.5918/3, broj zgrade 1, porodična stambena zgrada, površine u osnovi 67 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Prema listu nepokretnosti 2198 – prepis, za KO Sutorina, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- katastarska parcela br.5930/1, šume 3. klase, površine 880 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Prema listu nepokretnosti 265 – prepis, za KO Sutorina, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- katastarska parcela br.5929/1, šume 2. klase, površine 692 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Prema listu nepokretnosti 1079 – prepis, za KO Sutorina, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- katastarska parcela br.5929/2, šume 2. klase, površine 248 m<sup>2</sup></li> </ul>
7.	<b>PLANIRANO STANJE</b>
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>
	<p>Prema grafičkom prilogu br. 12b – <i>Plan namjene površina - Zona B, na urbanističkoj parceli UP 156</i> planirano je <b>turističko naselje – T2</b>.</p> <p><b>PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA TURISTIČKOG NASELJA (T2)</b></p> <p>U zoni B na UP UP119, UP146, UP154, UP155, <b>UP156</b>, UP157, UP158, UP162, UP163, UP167, UP168 i UP169 planira se izgradnja više novih turističkih naselja uz obaveznu izradu <i>Elaborat identifikacije i valorizacije zelenila</i> koja će pozicionirati planirane objekte turističkog naselja. Ukupni planirani kapacitet je 340 kreveta. Kategorija turističkih naselja je minimum 3 zvjezdice.</p> <p>U dijelu teksta Analitički podaci definsani su osnovni ubanistički parametri (maksimalna spratnost, maksimalna bruto razvijena građevinska površina, maksimalna dozvoljena zauzetost urbanističke parcele, broj kreveta i broj smještajnih turističkih jedinica) za izgradnju svih objekata turističkog naselja. Spratnost i površina objekata mogu biti manji od Planom iskazanih maksimalnih vrijednosti.</p> <p>U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na urbanističkim parcelama ove namjene može biti izgrađen jedan ili više objekata.</p> <p>Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja. Maksimalna zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 60%. Oblikovanje turističkog naselja uskladiti sa okruženjem i uklopiti u obalno područje Herceg Novog. Prilikom oblikovanja voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i</p>

upotrebi autohtonih matreijala (kamen prije svega) i vegetacije. Zbog konfiguracije i pejzažnih vrijednosti terena objekat turističkog naselja planiran je ne kao jedan dominantan gabarit već kao grupacija funkcionalnih i prostornih cjelina mimikrijski uklopljenih u okruženje.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcela sa namjenom T2. Koristiti zelenilo kao element za formiranje zaštićenih ambijenata. Dozvoljeno je rampama omogućiti kontrolu kolskog pristupa na parcelu.

U okviru turističkog naselja mogu se planirati hotel sa depadansima ili turističko naselje u skladu sa Zakonom o turizmu („Sl. list Crne Gore“, broj 61/10, 40/11, 53/11 i 31/14). U turističkim naseljima (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u "vilama" ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50% a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%.

Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m<sup>2</sup> u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m<sup>2</sup> u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m<sup>2</sup> u objektima sa 3 zvjezdice.

PLAN- zona B														
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m <sup>2</sup> /	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m <sup>2</sup> /	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m <sup>2</sup> /	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stanbenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli
156*	T2	3084 83	0.30	925	0.50	1542	3 etáže	13	26			13	39	NOVI OBJEKAT

(T1) Hotel i (T2) Turističko naselje

Vrste objekata za pružanje usluge smještaja koje su predviđene u okviru ove namjene su visoke kategorije (4 i 5 zvjezdica). Preporučuje se izgradnja specijalizovanih hotela i turističkih naselja čime će cjelokupna ponuda i atraktivnost mjesta biti podignuta na viši nivo. Ovakav karakter turističkih objekata omogućava njegovo funkcionisanje tokom cijele godine, nezavisno od turističke sezone.

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

Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

## 7.2. Pravila parcelacije

**Urbanistička parcela UP 156** Zona B sastoji se od kat.parcele 5924 KO Sutorina i djelova kat.parcela 5929/3, 5929/1, 5930/1, 5930/3, 5929/2, 5918/3 i 5926 KO Sutorina, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 1“ - Rt Kobilica – Njivice – Ušće Sutorine, opština Herceg Novi.

	<p>Na grafičkim prilogima <i>Plan parcelacije – Zona B</i> i <i>Plan regulacije i nivelacije</i> definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije.</p> <p>Urbanistička pravila Katastarska parcela u građevinskom području nije odmah i urbanistička parcela. Ona će to postati samo planskom parcelacijom izvršenom planom nižeg reda, jer dio površina u okviru građevinskog područja mora biti namjenjen ili će planom nižeg reda biti namjenjen, saobraćajnicama, «zelenim površinama» i drugim slobodnim javnim površinama različite namjene, koje se pojavljuju u okviru naselja. Parcelacija zemljišta u svrhu osnivanja urbanističkih parcela može se obavljati samo unutar građevinskog područja.</p> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, 44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p>
	<p><b>Regulaciona linija</b> definisana je osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu <i>Plan saobraćaja</i>. Na grafičkim prilogima <i>Plan parcelacije</i> i <i>Plan regulacije i nivelacije</i> definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije. Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do manjih neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katastar.</p> <p><b>Građevinska linija</b> utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je, umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana <b>zona gradnje</b> u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez obaveze lociranja objekata na samu građevinsku liniju. Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektovanju objekata. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije, regulacije i nivelacije</i>.</p> <p>U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL1 i GL2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima planom definisane namjene. Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Na grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije regulacije i nivelacije</i> je definisana (GL1) i (GL2). Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je linija kojom se utvrđuju podzemni djelovi objekta i ona se poklapa sa granicom urbanističke parcele.</p> <p>Na grafičkim prilogima <i>Plan parcelacije</i> i <i>Plan regulacije i nivelacije</i> definisane su zone za gradnju za urbanističke parcele na kojima je dozvoljena izgradnja novih objekata ili dogradnja postojećih objekata.</p>

**Visinska regulacija** definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža koja je definisana u analitičkim podacima za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Osim maksimalnog broja nadzemnih etaža planom je definisana i maksimalno dozvoljena visina objekta. Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova. U slučaju turističkog naselja na rtu Kobila definisana je i maksimalna visina objekta kao visina kote sljemena i/ ili vijenaca ravnog krova izražena u metrima nadmorske visine.

U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta:

- jedna etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 5m
- dvije etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 9m
- tri etaže to znači da je ukupna maksimalno dozvoljena visina objekta 11m
- četiri etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 14 m

**Nadzemne etaže mogu biti suterena, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemna je podrum.** Ne postoje ograničenja u broju podzemnih etaža. Podrum ne ulazi u obračun maksimalne spratnosti i ukupne maksimalne visine objekta.

Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža.

Suterena je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma.

Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

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

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.0 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina ukoliko to i ziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa uz obavezu da se poštuje planom definisana maksimalna dozvoljena visina objekta.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- 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), kojim je propisano da se u BRGP objekta obračunavaju površine svih etaža objekta, koje obuhvataju bruto površine podova i nekorisne površine etaža, obračunate u skladu sa standardom MEST EN 15221-6.

	•Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18)
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>Klimatske karakteristike</b> Područja Boke Kotorske se odlikuje mediteranskom klimom, koju karakterišu blage zime i topla ljeta.</p> <p><b>Temperatura</b> Najniža srednja mjesečna temperatura je u januaru mjesecu i iznosi 8°- 9°C, a najviša srednja mjesečna temperatura je u avgustu sa 24° - 25°C. U Herceg Novom ima prosječno godišnje 105 dana sa temperaturom preko 25°C i 33 dana s temperaturom preko 30°C, dok samo 3,3 dana prosječno godišnje, temperatura se spušta ispod 0°C. Ekstremne temperature - apsolutni max za Herceg -Novi iznosi 42.0 (avgust) i -4.4 (januar). Temperaturna kolebanja su mala. Razvoju zimskog turizma pogoduju relativno visoke zimske temperature.</p> <p><b>Padavine</b> Obilne padavine koje su poznata karakteristika ovog područja rezultat su izraženih uslova reljefa. Srednja godišnja količina padavina za opštinu HN je 1973mm. Ekstremne 24h padavine za povratni period od 100 godina za Herceg - Novi iznose 318.12 l/m2. Broj dana sa padavinama većim od 1mm u Herceg-Novom, iznosi 128 godišnje, maksimum je u novembru a minimum u julu. Snijeg je rijetka pojava u ovom području.</p> <p><b>Vjetrovi</b> U zavisnosti od distribucije vazdušnog pritiska koji je niži u toku ljetnjeg perioda a znatno viši u zimskom periodu, na ovom području se javlja nekoliko vrsta vjetrova. Bura je hladan i suv sjeverni vjetar koji duva u zimskom periodu iz pravca sjeveroistoka. Jugo – je vlažan vjetar, duva u toku hladnijeg dijela godine iz pravca jugoistoka. Od svih ostalih vjetrova, može se izdvojiti sjeverozapadni vjetar. U toplijem dijelu godine javlja se, za ovo područje veoma karakterističan vjetar, maestral koji duva na kopno iz pravca zapad – jugozapad. Tišine su u Herceg Novom zastupljene sa oko 54.3%. Srednje mjesečne brzine duvanja vjetra nalaze se u granicama od 2.3m/s iz sjevernog kvadranta, do 3.6m/s sa sjeveroistoka. Maksimalne brzine vjetrova od 30m/s potiču iz sjevernog i sjeveroistočnog kvadranta. Od ukupnog broja dana 54.3%, odnosno 198 je dana bez vjetra.</p>

**Vlažnost vazduha**

Optimalna relativna vlažnost za ljudski organizam kreće se između 45% i 75%. Srednja relativna vlažnost u Herceg Novom po godišnjim dobima ima sljedeće vrijednosti: proljeće - 69%; ljeto- 63%; jesen-71%; Zima-68%

**Vazdušni pritisak**

Vazdušni pritisak je niži ljeti a viši u toku zimskog perioda. Apsolutni min za ovo područje je 730.1, a apsolutni max 776.1. Srednji godišnji prosjek je 758.00.

**Oblačnost**

Prosječna godišnja oblačnost je prilično visoka, tako da srednja mjesečna i godišnja oblačnost u 1/10 pokrivenog neba iznosi 5,0/10. Prosječna oblačnost na nivou Primorja je 4/10. Najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u avgustu. Prosječno godišnje ima vedrih 101,8 dana, oblačnih 102,8 dana.

**Osunčavanje**

Trajanje osunčanosti kreće se oko 2430 sati u prosjeku godišnje ili 6,6 sati na dan. Mjesec juli ima najviši prosjek sa 11,5 sati na dan, a decembar i januar najmanji sa 3,1 sati na dan. Srednja godišnja količina sijanja sunca je 201.25.

**Hidrološke karakteristike**

Za područje opštine Herceg Novi prema litološkom sastavu, stupnju deformacija stijena na površini, kao i položaju izvora i ponora, izdvojene su 4 osnovne grupe stijena različitih hidrogeoloških osobina:

1. Dobro vodopropusne naslage pukotinske poroznosti,
2. Slabo vodopropusne naslage pukotinske poroznosti,
3. U cjelini vodopropusne naslage,
4. Naslage promjenljive vodopropusnosti, relativno male debljine.

Hidrogeološka funkcija stijena je u direktnoj zavisnosti od grane terena i položaja stijena u formiranim strukturnim formama. Mogu se razlikovati dva osnovna medija za formiranje i kretanje podzemne vode i to:

1. podzemne vode vezane za okrunjene karbonatne stijene,
2. podzemne vode vezane za naslage intergranularne poroznosti.

**Smjernice za aseizmičko projektovanje**

Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posljedica zemljotresa, a koje u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelokupnijoj zaštiti prostora. Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

- zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,
- zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.



Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstinu, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine, što obično prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.

Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije, dobro projektovane, raspolažu dovoljnom čvrstinom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i s obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija jeste kvalitet realizacije i izvođenja uopšte.

Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprječavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju 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 optimizuje se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije, čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sljedeće:

- Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti, uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata.
- Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.
- Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.
- Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.
- Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.
- Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.
- Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili

blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sljedećim načelima:

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

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o tehničkim normativima za beton i armirani beton („Službeni list SFRJ”, broj 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.

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

Predviđena je zaštita od elementarnih nepogoda, na osnovu Zakona o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG”, br. 13/07, 32/11 i 54/16), Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list CG”, broj 6/93) i važećih tehničkih normativa i standarda. Objekti su kategorisani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 i 52/90). Predviđena je zaštita od požara na osnovu važećih zakonskih propisa i tehničkih normativa (Pravilnik o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara - „Službeni list SFRJ”, broj 30/91) sa odgovarajućim brojem uličnih požarnih hidranata.

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).

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11)  
Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)

- Pravilnik 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)

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)

- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

#### **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.

9.

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

##### **Zaštita životne sredine**

U cilju zaštite životne sredine između ostalih predviđena su i slijedeća rješenja:

- ograničeno, minimalno kretanje motornih vozila unutar kompleksa;
- fekalne otpadne vode će se prije ispuštanja filtrirati i koristiti za navodnjavanje i pranje slobodnih površina;
- kvalitet otpadnih voda mora odgovarati važećim propisima;
- atmosferske vode će se dijelom skupljati i upotrebljavati kao tehnička voda;
- priključenje sadržaja koji ispuštaju ulja, masti i benzin vrši se preko taložnika i separatora masti i ulja;
- organski otpad iz kuhinja i lišće kompostovati i koristiti za fertilizaciju zemljišta.

Sva predviđena rješenja usklađena su sa Zakonom o životnoj sredini („Službeni list CG“, broj 52/16, Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 28/11 i 01/14), Zakonom o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, br. 64/11 i 39/16), Pravilnikom o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Službeni list CG“, br.60/11) i drugim važećim propisima i standardima.

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).

**Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3617/2 od 25.09.2024. godine.**

10. **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Prema grafičkom prilogu br. 19. *Plan pejzažnog uređenja – zona B, na urbanističkoj parceli UP 156* planirane su – **zelene turističkih naselja - ZTN.**

ZTN - Zelenilo turističkih naselja

Ukoliko se planira formiranje podzemnih etaža (garažiranje i sl.), zelene površine se mogu realizovati i na površinama iznad podzemnih etaža, ali njihov obračun ne ulazi u procenat zelenih površina osim ako dubina supstrata nije veća od 1,4 m. Procenat zauzetosti zelenim površinama može se realizovati samo na urbanističkoj parceli koja je predmet izdavanja UTU-a, nikako na površinama okolnog zaštitnog pojasa, park šume ili drugog vida zelenila u okruženju.

Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m<sup>2</sup> u objektima sa 5 zvjezdica i 80 m<sup>2</sup> u objektima sa 4 zvjezdice.

Na ravnim ili kosim krovovima objekata poželjno je planirati ekstenzivne ili intenzivne krovne vrtove, na odgovarajućim supstratima. Krovno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.

Osnovni objekat turističkog naselja

Prostorni raspored i izbor vegetacije treba da je podređen spoljašnjoj organizaciji prostora oko hotela:

- Prilazne reprezentativne zone (mogu da sadrže i vodena ogledala, fontane, i sl.) sa parternim zelenilom najvišeg stepena održavanja.
- Zone restorana i kafea sa odgovarajućom visokom zasjenom.
- Zone slobodnog prostora za odmor mogu da sadrže drvene elemente (klupe, krevete, baldahine i sl.), sa odgovarajućom visokom zasjenom.
- Zone bazena (dominantne su četinarske i zimzelene vrste, zbog opadanja lišća).
- Zone dječijih igrališta sa pratećom opremom. Nije obavezno da svaka lokacija hotela i depadansa ima sve pomenute zone, a to će biti uslovljeno veličinom urbanističke parcele, kao i kapacitetom hotela.

Depadansi turističkog naselja i turističke vile

Funkcionalno, parcele vila podijeliti na nekoliko zona:

- Zona pasivnog odmora uz bazene uz zasjenu pergolama, ili zasjena tipa platnenih jedara.
- Zona pasivnog odmora na terasama parcela, uz adekvatnu visoku zasjenu i druge elemente od prirodnih materijala (kamene stolovi, drvene klupe, stolice, ležaljke, kamena ili željezna okna za vatru, pergole i sl.).
- Formiranje mediteranskih bašti začinskog i ljekovitog bilja.

- Visokom vegetacijom odvojeni su vizuelno objekti od susjednih vila i ulica. - Prostorni raspored visoke vegetacije treba da je takav da se vizure (iz vila i sa terasa) ka moru ne ugrožavaju.
- Ozelenjavanje podzida planirati puzavicama i poleglim formama.

#### Pješačke staze i platoi

- S obzirom na velike denivelacije u terenu, koristiti vrste koje dobro vežu tlo, sprečavajući erozivne procese. Ukoliko se denivelacije rešavaju kaskadno, sa potpornim zidovima, oni treba da budu visoki maksimalno 1.5 metar, ozelenjeni vertikalnim zelenilom. Uz staze mogu se planirati manja odmorišta sa klupama i pratećim mobilijarom, uz obaveznu zasjenu visokim lišćarima ili četinarima. Staze realizovati od prirodnih materijala (kamen, drvo, šljunak).
- Ukoliko se radi o većim površina ove zone mogu se uređivati u vidu parkovskih površina, sa vrstama karakterističnim za lokalni ambijent.

Zelene površine planirati tako da ne zahtjevaju jako intenzivne mjere održavanja, prije svega u pogledu zalivanja.

Uz saobraćajnice unutar zone turističkog naselja planirati kontinualan, minimum 5 m širok pojas visoke vegetacije, sađene u vidu drvoreda ili u slobodnom stilu, sa spratom žbunja, uz mogućnost prekida za kolske i pješačke ulaze na parcelu. Slijediti osnovni princip zadržavanja postojećih karakteristika pejzaža, i to kroz maksimalno očuvanje autohtone vegetacije, i planiranje nove, koja po formi i izboru vrsta ne smije u mnogome odudarati od postojećih karakteristika pejzaža i vegetacije uopšte, bez suviše introdukcije stranih vrsta - egzota (palme, topijarne forme).

Ukoliko se planira parkiranje na parceli, planirati zasjenu parking mjesta drvorednim sadnicama lišćara, po jedno stablo na svako treće parking mjesto. Predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

Riječ je o zoni autohtonog zelenila koje se u potpunosti zadržava, uz mogućnost mjera sanacije i introdukcije visokog rastinja kao načinom za podizanjem kvaliteta površina i djelimičnim stavljanjem istih u funkciju turizma.

U zoni autohtonog zelenila zabranjeno je krčenje postojeće vegetacije. Moguće je kroz ovu zonu trasirati pješačke staze. U zoni pješačkih staza mogu se planirati proširenja – odmorišta, čiji zastori treba da budu od šljunka ili drugih prirodnih materijala, a same staze treba da budu od lomljenog kamena ili kombinacije kamena i šljunka. Moguće planirati i formiranje platoa - vidikovca od prirodnih materijala - drveta ili kamena, sa sjedjenjem i ostalim neophodnim mobilijarom. Pejzažno uređenje, a prije svega izbor vrsta i njihov raspored, mora da bude u potpunosti podređen prirodnom pejzažu ovog prostora. Upotrebljavati isključivo autohtone vrste, u kombinaciji sa četinarskim vrstama karakterističnim za ovaj kraj (čempres, alepski bor, primorski bor).

Krovno i vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina. Ukoliko se planira formiranje podzemnih etaža (garažiranje i sl.), zelene površine se mogu realizovati i na površinama iznad podzemnih etaža, ali njihov obračun ne ulazi u procenat zelenih površina osim ako dubina supstrata nije veća od 1,4 m. Procenat zauzetosti zelenim površinama može se realizovati samo na urbanističkoj parceli koja je

	<p>predmet izdavanja UTU-a, nikako na površinama okolnog zaštitnog pojasa ili drugog vida zelenila u okruženju.</p> <p>Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m<sup>2</sup> u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m<sup>2</sup> u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m<sup>2</sup> u objektima sa 3 zvjezdice.</p> <p>Na ravnim ili kosim krovovima objekata poželjno je planirati ekstenzivne ili intenzivne krovne vrtove, na odgovarajućim supstratima. Krovno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.</p> <p>Slobodne i zelene površine formirati tako da se korisnicima omoguće različiti ambijenti: otvorene terase, podijumi- platforme za odmor, zelenilom izdvojeni intimni prostori posebno u zoni bazena, ukoliko se planiraju.</p> <p>Uz saobraćajnice planirati kontinualan, minimum 5 m širok pojas visoke vegetacije sađene u vidu drvoreda ili u slobodnom stilu sa spratom žbunja, uz mogućnost prekida za kolske i pješačke ulaze na parcelu.</p> <p>Slijediti osnovni princip zadržavanja postojećih karakteristika pejzaža, i to kroz maksimalno očuvanje autohtone vegetacije, i planiranje nove, koja po formi i izboru vrsta ne smije u mnogome odudarati od postojećih karakteristika pejzaža i vegetacije uopšte, bez suviše introdukcije stranih vrsta- egzota (palme, topijarne forme).</p> <p>Na parceli obavezno planirati platee za sjedenje sa adekvatnim zelenilom za zasjenu ( pergole sa puzavicama, stabla koja razvijaju široku krošnju, elementi zasjene tipa jedra, i sl.).</p> <p>Poželjna je introdukcija stablašica, visokog četinarskog i lišćarskog rastinja, pogotovo u zonama ka saobraćajnicama i plaži. Visoku vegetaciju pozicionirati tako da ne ometa kvalitetne vizure ka moru.</p> <p>Ukoliko se planira parkiranje na parceli, planirati zasjenu parking mjesta drvorednim sadnicama lišćara, po jedno stablo na svako treće parking mjesto.</p>
11.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p>
	<p>Na prostoru obuhvata DSL Sektor 1 nema registrovanih nepokretnih kulturnih dobara. Takođe, nema registrovanih spomenika prirode.</p> <p>Površina zahvata plana DSL Sektor 1 u cjelini se nalazi u <u>obuhvatu zaštićene okoline prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora</u>, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a izauzima lijevu obalu ulaza u Bokokotorki zaliv. Menadžment plan Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, rt Kobilu definiše kao dio zaštićene okoline zaštićenog Područja, upisanog na Listu Svjetske baštine UNSCO-a.</p> <p>Kako prostor zahvata planskog dokumenta predstavlja dio zaštićene okoline kulturnog dobra „Prirodno i kulturno istorijsko područje Kotora“ koje se nalazi na listi svjetske baštine UNESCO-a, nameće se obaveza da plan kojim se uređuje prostor u granicama Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora i njegove zaštićene okoline, koji je upisan na Listu svjetske baštine, mora biti usaglašeni sa Zakonom o zaštiti Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora, ("Službeni list Crne Gore", br. 56/13 i 13/18).</p>

## POSEBNI USLOVI ZAŠTITE POJEDINIH KATEGORIJA KULTURNIH DOBARA (BUFFER ZONA)

- Sačuvati u mogućoj mjeri naslijeđene karakteristike i vrijednosti predjela: strukturu naselja, obradive kultivisane površine, sakralne komplekse, komplekse zelenila i izgled obalnog pojasa.
  - Preporučuje se unapređenje poljoprivredne djelatnosti, kao najprirodnijeg oblika revitalizacije prostora. Vjekovnu tradiciju pretočiti u edukativne metode i pokrenuti proizvodnju na kultivisanim imanjima i prostorima na kojima je proizvodnja zaustavljena.
  - Obnoviti ansamble stambene arhitekture sa stambenim i pomoćnim zgradama, originalnim elementima uređenja dvorišta i vrtova.
  - U mjeri mogućeg obnavljati obradiva terasasta imanja sa ogradnim i potpornim zidovima, regulacijama potoka i putevima, koristeći tradicionalne tehnike i materijale.
  - Pažljivim odabirom savremenih funkcija kompatibilnim sa izvornom arhitekturom i uz mjere konzervacije i restauracije revitalizovati gumna, mlinove i druge stare privredne objekte.
  - Novogradnje zonirati na osnovu pažljive analize slobodnog prostora, u okviru novih stambenih zona i na lokacijama pogodnim za gradnju, po mogućnosti po obodu obradivih polja.
  - Preporučuje se pažljivi tretman prilikom planiranja prostora na mjestima gdje postoje najvredniji stambeni ansambli u svrhu turističke valorizacije.
  - Na prostoru gdje postoje stare grupacije kuća građene u rasponu od po više vijekova predvidjeti obnovu u duhu konzervatorskih načela.
  - Predvidjeti mjere uklapanja izgleda postojećih novogradnji sa karakteristikama arhitekture područja.
  - Preporučuje se obnavljanje elementa kulturnog pejzaža (međe, putevi, regulacija vodotokova) na mjestima gdje je usljed zapuštenosti i nedovoljnog održavanja pokriven nanosima i vegetacijom.
  - Sačuvati u mjeri mogućeg postojeće komplekse zelenila.
  - Obnoviti i održavati crkve koristeći tradicionalne tehnike i materijale.
  - Sačuvati u mjeri mogućeg autentičnu strukturu sela u postojećim granicama (grupacije, kuće, staze...).
  - Sačuvati i revitalizovati nasljeđe iz Austro-Ugarskog perioda (tvrđave, drugi fortifikacioni objekti, bistijerne, putevi).
  - Sačuvati karakteristike obale.
  - Snimiti sela, izraditi detaljnu dokumentaciju.
  - Kroz analize i konzervatorski pristup dati predloge za gradnju novih objekata unutar postojeće matrice, slijedeći principe po kojima su nastale tradicionalne grupacije.
  - Izraditi projekte sanacije postojećih majdana koji vizuelno i fizički devastiraju pejzaž i okolna naselja
- Napominjemo da se predmetnim planom predlažu maksimalni urbanistički parametri, a konačne gabarite rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih objekata će utvrđivati Uprava za zaštitu kulturnih dobara na osnovu rezultata Procjene uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu (HIA - Heritage Impact Assessment).

	<p>Projektnoj dokumentaciji treba da prethode konzervatorski uslovi koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara i konzervatorski projekat.</p> <p>Gradski urbanista i Uprava za zaštitu kulturnih dobara mogu naložiti izradu Pojedinačne procjene uticaja za pojedinačne objekte i prostore.</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p> <p>Akt ovog ministarstva br.06-333/24-11465/6 od 18.09.2024. godine, upućen Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Cetinje, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p>
12.	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <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, 86/22) 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>
13.	<p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p>/</p>
14.	<p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b></p> <p>/</p>
15.	<p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b></p> <p>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).</p>
16.	<p><b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b></p> <p>Pored faznosti, koja se odnosi na redosljed izgradnje objekata i infrastrukture kao samostalnih tehničkih i tehnoloških cjelina, dozvoljava se i fazna izgradnja pojedinačnih objekata.</p> <p>U okviru parcela sa namjenom turizam (T1 i T2) obavezno u prvoj fazi planirati izgradnju osnovnog objekata turističkog naselja/ hotela a zatim izgradnju depadansa turističkog naselja/ hotela-aparmana i vila.</p>



17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1	<p><b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>•Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>•Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>•Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul> <p>Prema grafičkom prilogu br. 17 – <i>Plan elektroenergetske infrastukture</i></p>
17.2	<p><b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b></p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 16 – <i>Plan hidrotehničke infrastrukture</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p><b>Vodovod</b> Zona B</p> <p>Snabdijevanje vodom naselja Njivice je dio složenog sistema opštine Herceg Novi. Glavni dotok se obezbjeđuje preko potisnog cjevovoda profila AC DN250, koji je vezan na glavni odvod iz FS „Mojdež“ 600mm, od koga se odvaja, prolazi kroz Sutorinsko polje i savlađujući visinski napor, puni rezervoar «Njivice» (građen 1960. godine za potrebe hotela „Rivijera“ i manjeg naselja, zapremine 250 m<sup>3</sup>, lociran na koti 76.70 mm.). Kapacitet postojećeg rezervoara u Njivicama nije dovoljan za planirano povećano snabdijevanje vodom stanovništva i turista u Njivicama, te je potrebno obezbijediti dodatni rezervoarski prostor za ovu zonu. Od ovog rezervoara u Njivicama položeni su distributivni cjevovodi presjeka 150 i 110 mm, od AC i PVC cijevi. Ovi cjevovodi su izgrađeni davno od materijala koji se više ne koriste za izgradnju cjevovoda za pitku vodu, te ih je potrebno ukinuti i izgraditi novu distributivnu mrežu za snabdijevanje vodom potrošača.</p> <p><b>Kanalizacija za otpadne vode</b> Zona B</p> <p>Kanalizacija upotrebljenih voda u Njivicama nije centralizovana i svodi se na pojedinačna rješenja, i to tri podmorska ispusta za hotel i odmarališta i septičke jame i upojne bunare, uz individualne stambene objekte. Ispuste u more imaju: hotelski kompleks «Rivijera», odmarališta «Kikinda» i «MUP». Obzirom na konfiguraciju terena, postojanje samo jedne kolske saobraćajnice, pristup pražnjenja septičkih jama je otežan, a za objekte između kolskog puta i mora gotovo nemoguć.</p> <p><b>Atmosferska kanalizacija</b> Zona B</p> <p>Iako je naselje locirano na padini ka moru, sa primjetnim vododerinama te jakim bujicama tokom kišnog perioda, ne postoji sistem rješavanja atmosferskih voda, sa javnih površina, saobraćajnica, okretišta, parkirališta. Postoje izvedeni otvoreni</p>

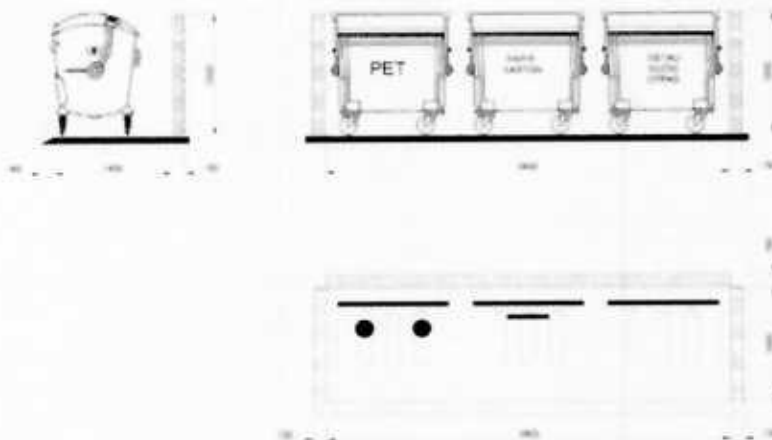
	<p>kanali i kraći ispusti u more za površinsku vodu, građeni sporadično, kao neophodni uslovi dreniranja terena i održavanja izgrađenih stambenih objekata.</p> <p><b>Planirano stanje hidrotehničkih sistema</b>  S obzirom da u Zonama A i B nema izgrađenog sistema fekalne kanalizacije, dalja izgradnju objekata i valorizaciju ovog prostora, tj. primjenu planskog dokumenta potrebno je usloviti izgradnjom kanalizacione infrastrukture.  Za buduće – planirano stanje jasno je da se prostor navedenih zona mora opremiti sa sve tri uobičajne vrste hidroinstalacija.  Postojeću primarnu vodovodnu mrežu neophodno je razvijati u skladu sa usvojenim konceptom razvoja ukupnog distributivnog sistema, a sekundarnu razviti duž planiranih saobraćajnica novim cjevovodima adekvatnih profila i od savremenih materijala.  Fekalni kanalizacioni sistem takođe je neophodno razviti čime će se omogućiti da se na tehnički ispravan način priključe svi objekti odnosno izvrši prihvat svih upotrebljenih voda, njihov tretman i konačna dispozicija.</p> <p><b>Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Herceg Novi, ViK broj:02-3595/24 od 23.09.2024. godine.</b></p>
17.3	<p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p>
	<p>Prema grafičkom prilogu br. 15b – <i>Plan saobraćajne infrastrukture</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Prilikom izrade projektne dokumentacije moguća su i manja pomjeranja trasa saobraćajnica u odnosu na plansko rešenje. Potreba za pomjeranjem može se javiti kada se iskolče poprečni profili ili kada se urade detaljnije geodetske podloge (ili zbog puta ili zbog okolnih objekata). Sve saobraćajnice su opremljene odgovarajućom rasvjetom a na raskrsnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećem Pravilniku. Odvodnjavanje saobraćajnica rješavati atmosferskom kanalizacijom.</p> <p><b>Akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj 02-13-341-Up I-940/24 od 27.09.2024. godine.</b></p>
17.4	<p><b>Upravljanje otpadom</b></p>
	<p>Zbog sve većih količina opasnog i neopasnog otpada kao i neodgovarajućeg odlaganja na teritoriji opštine u prethodnom periodu, kao produkt porasta stanovništva, turizma, povećanog životnog standarda, otpad se smatra jednim od naznačajnijih ekoloških problema opštine.</p> <p>U opštini Herceg Novi, kao opštini sa dominantno turističkom privredom, problemi čistoće, javne higijene i deponovanja čvrstog otpada, posebno se usložnjavaju za vrijeme turističkih sezona duž glavnih putnih pravaca, javnih i ostalih površina, a iz razloga enormnog povećanja broja stanovnika (turista), usljed čega narastaju</p>

potrebe za sakupljanjem, odvozom i odlaganjem čvrstog otpada, kako iz kontejnera tako i sa nelegalnih odlagališta.

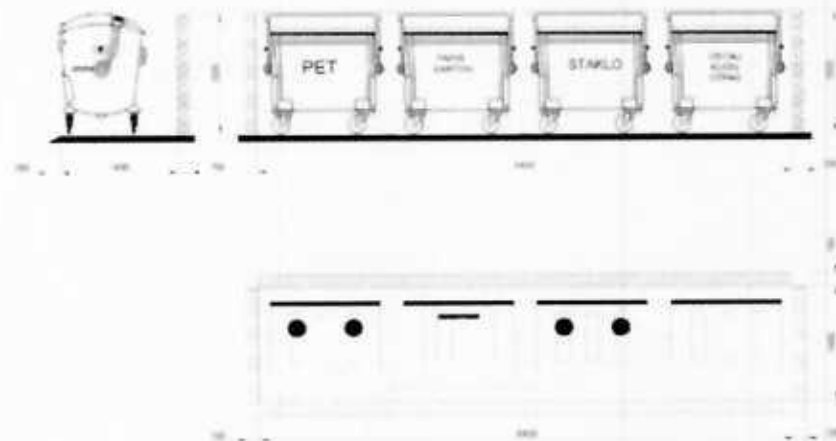
Na području zahvata plana preporučuje se, gdje god je to moguće a naročito u hotelskom kompleksu, postavljanje kontejnera po mogućnosti za selektivno sakupljanje otpada u podzemne prostorije, gdje će se obezbijediti nesmetan pristup vozilima za odvoženje otpada.

- Lokacije su u vidu niša u koridorima planiranih saobraćajnica i u zavisnosti od potreba u njima je predviđeno 2,3 ili 4 kontejnera Kao tipski uzet je kontejner kapaciteta  $1,1\text{m}^3$ .
- Prilikom realizacije ovih kontejnerskih mesta voditi računa da kontejneri budu smešteni na izbetoniranim platoima ili u posebno izgrađenim nišama (betonskim boksovima)
- Za neometano obavljanje iznošenja smeća svim nišama obezbeđen direktan prilaz komunalnog vozila.
- U daljem tekstu date su skice sa orijentacionim dimenzijama kontejnerskih mesta sa 3 i 4 kontejnera (tipski, kapaciteta  $1,1\text{m}^3$ ).

#### Dimenzije kontejnerskog boksa za 3 kontejnera kapaciteta $1,1\text{m}^3$



#### Dimenzije kontejnerskog boksa za 4 kontejnera kapaciteta $1,1\text{m}^3$



17.5	<p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p> <p><b>Telekomunikaciona mreža</b> Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13)</li> <li>-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14)</li> <li>-Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15)</li> <li>-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)</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)</li> </ul> <p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i</li> <li>- adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> 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.</li> </ul>
18.	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p>
	<p><b>Pedološke karakteristike</b> Obalno područje opštine Herceg Novi, dio je padine Bokokotorskog zaliva, gdje je današnji nivo mora usporio odnos erodiranog materijala prema svojoj prirodnoj erozionoj bazi (dno doline), pa su stvoreni veliki nanosi u Kutskom i Sutorinskom polju veoma povoljni kao poljoprivredno zemljište. Od obale ka planini nalaze se različiti tipovi zemljišta: mediteranska crvenica (tera rosa), planinske crvenice tipa Buavica, plitka skeletna crvenica, odnosno Buavica, dok u depresijama taloženje materijala sa viših terena je uslovlila stvaranje srednje dubokog i dubokog zemljišta. Okolo naselja duž priobalnog pojasa opštine Herceg Novi, stvorena su smeđa antropogena zemljišta na terasama koje je uglavnom izgradila ljudska ruka. Radom rijeka i bujičnih potoka duž priobalnog dijela, stvorena su mlađa, genetski nerazvijena zemljišta, duvijum i aluvijalno-deluvijalna zemljišta. Aluvijalno-deluvijalno zemljište je lošije plodnosti, obično pripada III i IV bonitetnoj klasi. U odnosu na aluvijume, koji su pretežno pjeskovitog i pjeskovito-ilorvastog sastava, aluvijalno-deluvijalno zemljište je obično teže, tj ilovasto ili ilovasto-</p>

glinovito. Na potpuno ravnom zemljištu drenaža zemljišta je slaba, a uslovljena je težim sastavom zemljišta i bliskom podzemnom vodom.

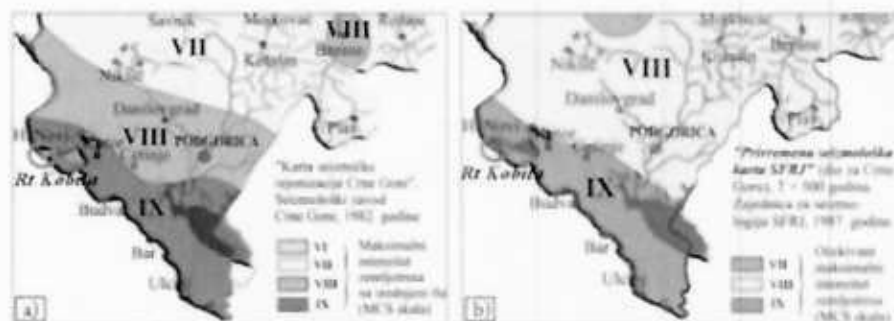
Tlo u zahvatu predmetne lokacije čine poluvezane i vezane, čvrste stijene.

### Geomorfološke karakteristike

Plansko područje obuhvata priobalne zone nagiba od 0° do 5° za predio postojećih naselja Njivica i Stare Banje i zonu nagiba >30° koja obuhvata ostali dio Plana. Obala je neznatno razuđena, a zatečena morfologija je djelimično izmijenjena gradnjom. Visinska razlika terena na lokaciji je od 0 do 200 mnv.

### Geološke osobine terena

Na osnovu sadržaja Karteseizmičke reonizacije Crne Gore (slika a) prostor koji obuhvata DSL "Sektor 1" – Rt Kobilica – Njivice - ušće Sutorine je lociran u zoni IX stepena MCS skale<sup>2</sup>. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karteza Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta.



Slika: Karte očekivanih maksimalnih intenziteta zemljotresa na području DSL "SEKTOR 1" - Rt Kobilica - Njivice - ušće Sutorine: a) Karta seizmičke reonizacije teritorije Crne Gore, 1982; b) Privremena seizmološka karta SFRJ (dio za Crnu Goru) za povratni period od 500 godina (1987. godina)

### Seizmotektonski procesi u regionu

Područje zahvata DSL "Sektor 1" - Rt Kobilica - Njivice - ušće Sutorine locirano je ukrajnjem jugozapadnom dijelu Dinarida, u kojem je savremena tektonska aktivnost izrazito intenzivna. O tome svjedoče brojni, dobro dokumentovani, jači zemljotresi generisani tokom perioda, posebno tokom XVII-XX vijeka u nekoliko seizmogenih žarišta u bližoj i daljoj okolini.

### Seizmički hazard

Za potrebe izrade Nacionalnog aneksa za EN1998-1 za Crnu Goru, realizovana je posebna studija koja predstavlja rezultat kompleksne analize i primjene svih poznatih metodoloških postupaka proračuna seizmičkog hazarda, uz primjenu svih saznanja o seizmotektonskim karakteristikama i geološkoj strukturalnoj građi zemljine kore teritorije Crne Gore i okruženja [4]. Primjenom kombinovanih metodoloških postupaka, uz korišćenje većeg broja reprezentativnih atenuacionih relacija maksimalnog horizontalnog ubrzanja tla za područje Crne Gore i seizmički uticajnog prostora, utvrđen je set karata seizmičkog hazarda za nekoliko standardnih povratnih perioda vremena, kako je to sadržano u dokumentu "MEST EN 1998-1:2015/NA:2015 Eurokod 8: Projektovanje seizmički otpornih konstrukcija - Dio 1: Opšta pravila, seizmička dejstva i pravila za zgrade - Nacionalni aneks", koji je

	<p>publikovan u prvom kvartalu 2015. godine od strane Instituta za standardizaciju Crne Gore.</p> <p>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.</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i</li> <li>- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.</li> </ul>																						
19.	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>																						
	/																						
20.	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>																						
	<table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td><b>UP 156, Zona B</b></td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td>3084.63 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Planirana namjena</td> <td>T2 – turističko naselje</td> </tr> <tr> <td>BRGP m<sup>2</sup></td> <td>1542 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Koeficijent zauzetosti</td> <td>0.30</td> </tr> <tr> <td>Koeficijent izgrađenosti</td> <td>0.50</td> </tr> <tr> <td>Max.dozvoljena spratnost</td> <td>3 etaže</td> </tr> <tr> <td>Max dozvoljena zauzetost parcele m<sup>2</sup></td> <td>925 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Broj turističkih jedinica</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Broj kreveta</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>Planirana intervencija</td> <td>novi objekat</td> </tr> </table> <p><b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b></p> <p>Za sve urbanističke parcele do kojih je predviđena kolska ili kolsko pješačka saobraćajnica potrebe za parkiranjem treba rješavati u okviru parcele, saglasno normativima iz Pravilnika o načinu izrade i sadržini planske dokumentacije.</p> <p>Normative iz Pravilnika treba korigovati, saglasno Pravilniku, stepenom motorizacije. Faktor korekcije za stepen motorizacije Herceg Novog je 0.675 jer je broj registrovanih vozila u 2011.g iznosio 10 447 a broj stanovnika, prema popisu iz 2011.g. je 30 992.</p> <p>Saglasno tome, optimalni normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stanovanje (na 1000 m2) ----- 10 pm;</li> </ul>	Oznaka urbanističke parcele	<b>UP 156, Zona B</b>	Površina urbanističke parcele	3084.63 m <sup>2</sup>	Planirana namjena	T2 – turističko naselje	BRGP m <sup>2</sup>	1542 m <sup>2</sup>	Koeficijent zauzetosti	0.30	Koeficijent izgrađenosti	0.50	Max.dozvoljena spratnost	3 etaže	Max dozvoljena zauzetost parcele m <sup>2</sup>	925 m <sup>2</sup>	Broj turističkih jedinica	13	Broj kreveta	26	Planirana intervencija	novi objekat
Oznaka urbanističke parcele	<b>UP 156, Zona B</b>																						
Površina urbanističke parcele	3084.63 m <sup>2</sup>																						
Planirana namjena	T2 – turističko naselje																						
BRGP m <sup>2</sup>	1542 m <sup>2</sup>																						
Koeficijent zauzetosti	0.30																						
Koeficijent izgrađenosti	0.50																						
Max.dozvoljena spratnost	3 etaže																						
Max dozvoljena zauzetost parcele m <sup>2</sup>	925 m <sup>2</sup>																						
Broj turističkih jedinica	13																						
Broj kreveta	26																						
Planirana intervencija	novi objekat																						

- proizvodnja (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 14 pm;
- fakulteti (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 20 pm;
- poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 20 pm;
- trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 41 pm;
- hoteli i turistička naselja (na 1000 m<sup>2</sup>) -- 7 pm;
- restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 81 pm;
- za sportske dvorane, stadione i sl. ( na 100 posjetilaca) - 17 pm.

*Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele*

- Potreban broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele (izuzetak su urbanističke parcele do kojih nije obezbijeđen kolski prilaz) po gore navedenim 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 unaprijeđenju postojećeg stanja. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definišaće 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 dijelu objekta javne parking garaže, može da se obezbijedi parking za bicikla i vozila A kategorije kao i upravni dio garaže (kancelarije + prateći sadržaji);
- Izbor tipa rampe izvršiti prema analizama u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije;
- 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, 09/12)
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža
- Na parkiralištima i/ili u garažama je potrebno obezbijediti parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti

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

*Arhitektonsko oblikovanje objekata*

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi autohtonom mediteranskom ambijentu. Objekte treba oblikovati u skladu sa lokalnim formama, bojama i materijalima, i uopšte sa pejzažom.

Arhitektonsko oblikovanje objekata može biti u duhu savremenih arhitektonskih struja, a može se bazirati na interpretaciji tradicionalnih formi.

U cilju obezbijedenja slobodnih dubokih vizura ka moru, na terenu u padu, objekte projektovati ujednačene spratnosti i koponovati sa smicanjem (razlika se pojavljuje u visini samo kao posljedica praćenja nagiba terena).

Uz posebne utilitarne (tehničke, funkcionalne) zahtjeve, volumen zgrade (njena veličina, odnosno gabarit) je u odnosu na prirodni ambijent prvi i osnovni kriterijum kojeg se trebaju pridržavati projektanti prilikom dalje projektne razrade postora. Volumeni moraju definisan u skladu sa proporcijama tradicionalne, u skladu sa ambijentom u kom se planiraju i ne smiju remetiti sliku kraja.

Preporuka je da se između objekata stvaraju zeleni pojasevi po terasama, koji bi vizuelno "ušuškali" naselje čime bi se izbjegao utisak zazidivanja i primjerenijeg sagledavanja naselja sa mora.

Objekte projektovati na terasama koje prate izohipse.

Važan element ambijenta su suvozidi koji daju posebnu atraktivnost i prepoznatljivost ovom predjelu i iste je potrebno inkorporirati u buduća rješenja. Preporučuje se upotreba kamena prilikom oblikovanju otvora ("pragova"), krovnih vijenaca i horizontalnih krovnih žljebova. Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim uslovima, uz osiguranje otvora za atraktivne vizure.

U cilju preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti okruženja preporučuju se sljedeće mjere i smjernice za oblikovanje objekata i njihovih detalja:

- puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;
- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu-dimnjaka, oluka, zidnih konzola, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.;
- izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini od min 30% ukupne razvijene površine fasade objekta
- preporučena osnovna boja fasade je bijela ili neka druga svijetla boja;
- afirmacija prirodnih materijala, npr. preporuka je da brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta ili drugih, savremenih kvalitetnih materijala koji se uklapaju u mediteranski ambijent;
- izgradnja terasa, lođa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića (npr. „balustrada“).

Krovovi mogu biti kosi ili ravni (po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama). Nagib kosih krovova ne treba da bude veći od 33°. Ukoliko je krov kosi, preporučuje se pokrivanje kanalicom. Krovna rješenja -dvovodni krovovi moraju biti planirani paralelno sa izohipsama – linijom obale. Kod kosog krova maksimalna visina nadzitka je 1.2m. Imajući u vidu vrijednost prostora koji je tema predmetnog plana, obavezna je izrada grafičkih prikaza vizura od mora prema lokaciji kao i adekvatnih presjeka kroz teren (prikaz šire situacije- odnos lokacije i mora) a sve kako bi se provjerio odabir gabarita objekta.



## Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

### Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom ( LED ), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.

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

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na izgradnju niskoenergetskih objekata, ugradnju ili primjenu unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela zap zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED kako za unutrasnje tako i spoljasnje osvjetljenje uz primjenu centralizovanih sistema za kontrolu osvjetljenja-DAY LIGHT control), primjenom koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje angazovanom snagom i kontrolom vrsnog opterećenja, kontrolom potrošnje energije glavnih potrošaca sa jednog centralnog mjesta), upotreba električnih automobila, bicikala i ostalih prevoznih sredstava na električni pogon, izgradnja parking prostora natkrivenih fotonaponski panelima.

Ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.

Na ovom području postoje mogućnosti tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

Ako postoji mogućnost orijentacije objekta prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

### DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- U spise predmeta
- a/a

	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Petrović <i>Petrović</i> Nataša Đukić <i>Đukić A</i>
	<b>DRŽAVNA SEKRETARKA</b> <b>Marina Izgarević Pavićević</b>	
		
	<b>PRILOZI</b> -Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana od 22.10.2024.god., izdata od Uprave za nekretnine – PJ H. Novi - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3617/2 od 25.09.2024. godine - Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Herceg Novi, ViK broj:02-3595/24 od 23.09.2024. godine - Akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj 02-13-341-Up I-940/24 od 27.09.2024. godine	



**LEGENDA**

- GRANICA ZAHVATA DSL
- BRDUI I GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- OBALNA LINIJA
- GRANICA PPPN MORSKOG DOBRA
- - - GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE

**ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA**

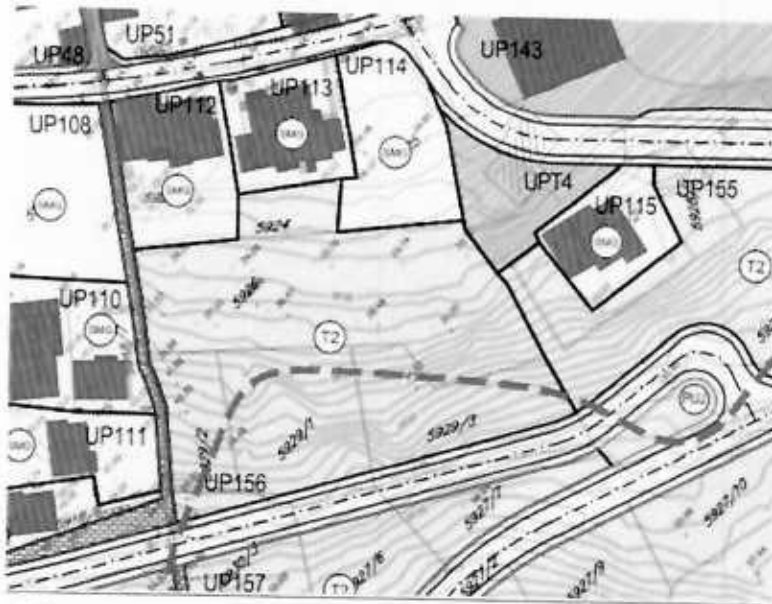
- POSTOJEĆA SPRATNOST OBJEKATA
- POSTOJEĆI OBJEKTI NA TERENU
- POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE UKLANJAJU
- ŠUME ZELENILO MAKIJA I ŠUMA
- STANOVANJE
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - DRUMSKI SAOBRAĆAJ
- RJEKA SUTORINA
- POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
- OSTALE PRIRodne POVRŠINE - PIJEŠČANA I KAMENITA OBALA
- PONTE I MANDRAČI
- VOJNI FORTIFIKACIJSKI KOMPLEKS KOJI NIJE REGISTRÖVAN KAO KULTURNO DOBRÖ

državna studija lokacije:

"Sektor 1" - Rt Kobila - Njivice - ušće Sutorine

izvršio/ili:	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i urbanizam	odluka o donošenju plana:	Dr. 57-3913
izdala:	MINISTARSTVO ÖDRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	Podgorica, 26. jula 2018.g.	
naslov projekta/aktivnosti:	državna studija lokacije, SEKTOR 1 - Rt Kobila - Njivice - ušće Sutorine	datum izdavanja:	2018.
vrsta plana/programa/izdavanja:	Plan	skala:	1:1000
naslov projekta/aktivnosti:	Analiza postojećeg stanja - Zona B	broj projekta/aktivnosti:	<b>10b.</b>





**LEGENDA**

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PRIVREMENOG VREMENA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINJA
- GRANICA I BROJ KATASTRARNE PARCELE
- KOMERCIJALNE VEZ
- ZAHVAT NASTANJA OBRLE
- ZAHVAT PROJEKTA UREĐENJA ŠETALIŠTA
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- A OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- UP21 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- ◆ BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- ◆ POSTOJEĆI OBJEKTI

**POVRŠINE ZA STANOVANJE**

- STANOVANJE MALIH GUSTINA

**POVRŠINE ZA TURIZAM**

- HOTEL
- TURISTIČKO NASELJE
- LUKA NAUČIČKOG TURIZMA

**POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI**

- CENTRALNE DJELATNOSTI

**POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU**

- OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE - TRAFOSTANICE
- OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE - REZERVOAR

**POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE**

- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE
  - ZELENO UZ SAOBRAĆAJNICE
  - PARK ŠLJEME
  - PARK

**OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE**

- ZAŠTITNI POJASEVI

**OSTALE PRIRODNE POVRŠINE**

- STJENOVITE OBALE I STRME STJENOVITE PADINE
- UREĐENA KUPALIŠTA - PLAŽE

**SAOBRAĆAJNICE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

- IVIČNJAC
- TROTOAR
- PEŠAČKE POVRŠINE
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- KULIBRO PEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- JAVNI PARKING

IZDAVAČ: DRŽAVNA STUDIJA URBANIZAMA I PLANIRANJA

"Sektor 1" - Rt Kobilja - Nivske - ulice Sutorne

IZDAVAČ	CAU - Centar za Arhitekturu i Urbanizam	ADRESA I KONTAKTNA OSOBA	14, 21, 21111 Podgorica, 20. Jul 2014 g.
POSREDOVAČ	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVIĆAJA I TURIZMA Državna studija urbanizma SEKTOR 1 Rt Kobilja - Nivske - ulice Sutorne	POSREDOVAČ	2014
POSREDOVAČ	Plan	ŠKALA	1:1000
POSREDOVAČ	Plan namjene površina - Zona B	POSREDOVAČ	

12b.





**LEGENDA**

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- — — GRANICA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- — — GRANICA MORSKOG DOBRA
- — — — — OBALNA LINIJA
- — — — — GRANICA I BROJ KATASTRARKE PARCELE
- — — — — GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- A** OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- — — — — GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- ◆** POSTOJEĆI OBJEKTI
- ⌂** POSTOJEĆI OBJEKAT - POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA

**SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

- — — — — VIČNIJAC
- — — — — TROTOAR
- ▨ PJEŠAČKE POVRŠINE
- ▨ OBALNO ŠETLIŠTE - LUNGO MARE
- ▨ KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- ▨ JAVNI PARKING
- Ⓝ LUKA NAUČIČKOG TURIZMA

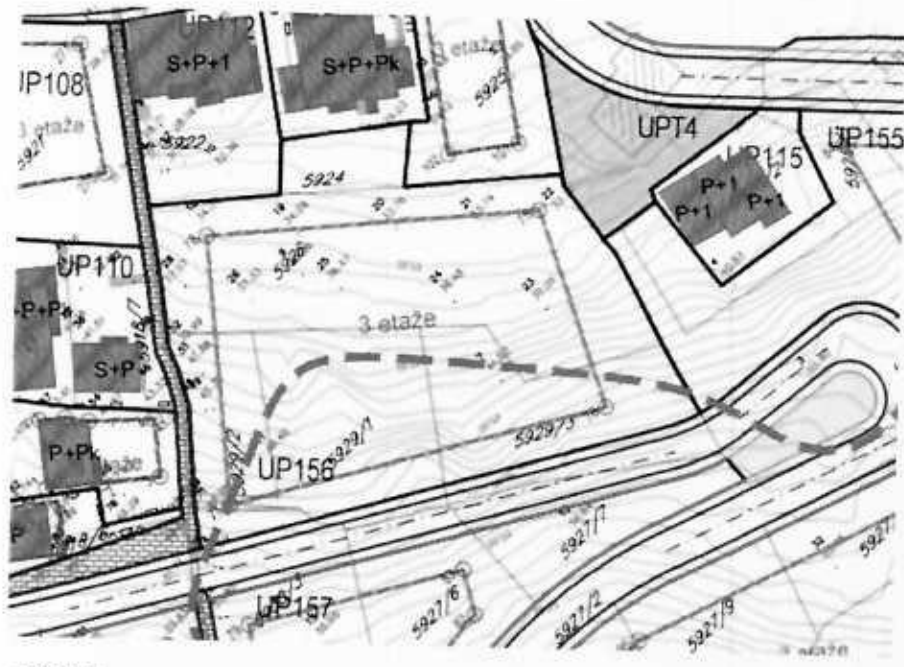
STRAŽARNA STUDBILA TOKACIJE  
 "Sektor 1" - RI KUDINA - Neretva - ulica Sutinska

Ime objekta:	<b>CAU</b> Centar za Aktivizaciju - Urbanizam	Adresa i koordinatna sistema:	NA, ETRS89
Opis:	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA Stručna studija tokacije, SEKTOR 1 - RI KUDINA - Neretva - ulica Sutinska	Skala:	1:1000
Ime autora projekta:	Plan	Broj projekta:	13b.
Ime autora izdanja:	Plan parcelacije - Zona B		

1392	6542713.66	4699109.22
1393	6542724.11	4699120.73
1394	6542726.64	4699125.33
1395	6542727.90	4699128.43
1396	6542733.75	4699135.65
1397	6542740.47	4699144.61
1422	6542710.63	4699105.17
2282	6542768.17	4699120.25
2283	6542775.59	4699126.29
2284	6542760.63	4699137.78
2285	6542754.77	4699132.26
2286	6542769.46	4699069.45
2287	6542774.81	4699067.06
2288	6542778.00	4699077.66
2289	6542782.69	4699091.77
2290	6542782.89	4699094.37
2291	6542784.48	4699104.07
2292	6542785.45	4699105.28

koordinate tačaka UP 156





**LEGENDA**

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- POSTOJEĆA SPRATNOST
- MAKSYMALNA PLANIRANA SPRATNOST (broj nadzemnih etaža)
- MAKSYMALNO DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA (apstraktna visina)
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA U ZONI VRJEDNOG ZELENILA
- REGULACIONA LINIJA
- VISINSKE KOTE - NIVELACIJA
- REGULACIONE KOTE

**SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

- IVIČNIK
- TROTOAR
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- OBALNO ŠETLIŠTE LUNGO MARE
- KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAVICE
- UJASNI PARKING
- LUKA NAUČIČKOG TURIZMA

LUKA NAUČIČKOG TURIZMA  
 A: 6542778.39 4699135.88  
 B: 6544032.09 4697904.58  
 C: 6544165.43 4697972.64  
 D: 6547924.04 4698426.63

**PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE**

- ZAHVAT GRUPECIJE BOROVA
- POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA
- GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
- POTENCIJALNI ARHEOLOŠKI LOKALITETI
- GRANICA / ZONA OBUHVATA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA

STUDIJSKI PROJEKT

"Sektor 1" na području rijeke i vještačavanja

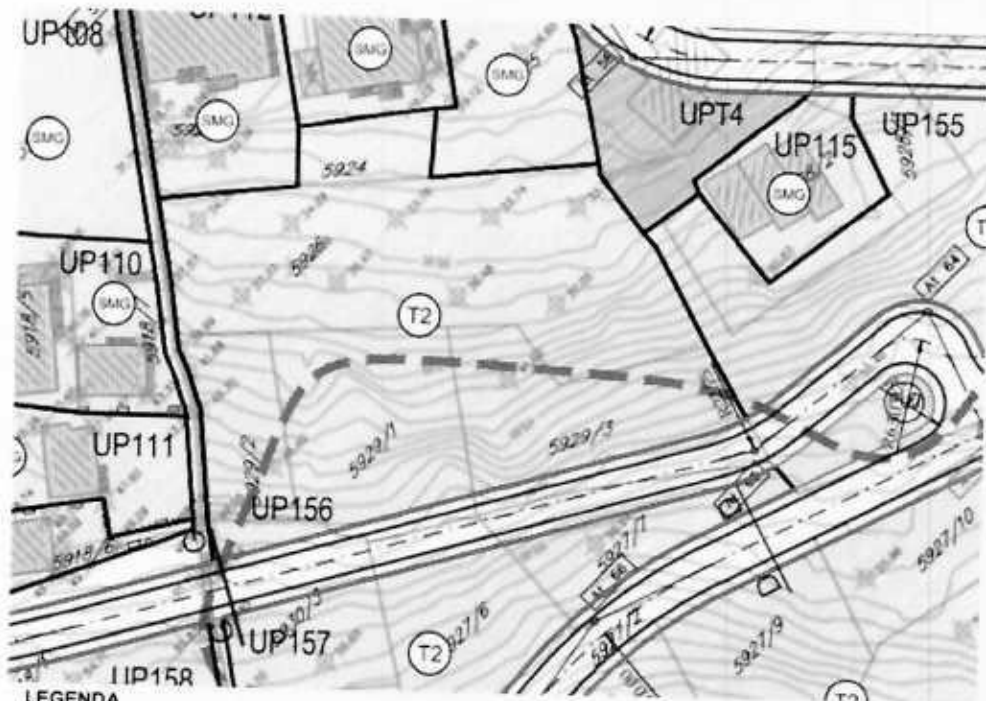
IZDAVAČ:	CAU - Centar za urbanizam i urbanizam	ADRESA I KONTAKTNA OSOBA:	Trg Matije Gupca 1, 61000 Ljubljana, Slovenija
ODRŽALAC:	MINISTARSTVO GOSPODARSTVA, RAZVOJA I TURIZMA	POSREDOVALAC:	STUDIJSKI PROJEKT
ODRŽALAC:	ODJEL ZA URBANIZAM I URBANIZAM	POSREDOVALAC:	STUDIJSKI PROJEKT
POSREDOVALAC:	STUDIJSKI PROJEKT	POSREDOVALAC:	STUDIJSKI PROJEKT
POSREDOVALAC:	STUDIJSKI PROJEKT	POSREDOVALAC:	STUDIJSKI PROJEKT
POSREDOVALAC:	STUDIJSKI PROJEKT	POSREDOVALAC:	STUDIJSKI PROJEKT

**14b.**

Br	X	Y
75	6542779.39	4699103.92
76	6542766.92	4699077.45
77	6542717.99	4699106.55
78	6542743.16	4699135.68

koordinate tačaka građevinske linije





**LEGENDA**

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- - - GRANICA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- A** OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

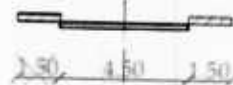
**PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE**

- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
- ▨ GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
- 5** POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA

**SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

- KOLSKE SAOBRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
- ▨ PJEŠAČKE POVRŠINE
- ▨ OBALNO ŠETLIŠTE LUNGO MARE
- ▨ KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- ▨ JAVNI PARKING
- NT** LUKA NAUČNOG TURIZMA

-presjek G-G



državna studija lokacije:

"Sektor 1" - Rt Kobilja - Njivice - ušće Sutornje

izdatnik plana	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Upravljanje	odgovorni i odgovorna osoba	Dr. Zvezdana
izdavač	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	odgovorna osoba	Dr. Zvezdana
naslov studije, lokacije	državna studija lokacije: SEKTOR 1 - Rt Kobilja - Njivice - ušće Sutornje	datum izdavanja	2018.
skala crteža, označeno	Plan	broj crteža	1:1000
datum i mjesto izdavanja	Plan saobraćajne infrastrukture - Zona B	broj i oznaka plana	<b>15b.</b>





**LEGENDA**

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PRIVREMENOG VRIŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA I BROJ KATASTARKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- A** OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

**PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE**

- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
- GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
- 5 **N** POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA

**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

- VODOVOD**
- POSTOJEĆI VODOVOD
  - POSTOJEĆI VODOVOD KOJI SE UKIDA
  - PLANIRANI VODOVOD
- FEKALNA KANALIZACIJA**
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
  - POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA KOJA SE UKIDA
  - PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
  - SMJER ODVOĐENJA
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA**
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
  - PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
  - SMJER ODVOĐENJA

INTERAKTIVNA VEŠTAČENSKA IZJAVLJENJA  
 "Sektor 1" - M. Kraljević - Njivica - Laka Dubrava

Projekat:	CAU - Centar za Arhitekturu i Urbanizam	Broj i izdanje plana:	
Ustav:	MINISTARSTVO GRAĐEVINARSTVA I PROJEKTOVANJA	Broj i izdanje plana:	
Ustav:	Ustavna jedinica: Sektor 1 - M. Kraljević - Njivica - Laka Dubrava	Ustav:	
Ustav:	Ustav	Ustav:	1:2000
Ustav:	Plan hidrotehničke infrastrukture		16.







**LEGENDA**

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- - - GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- A OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

**PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE**

- - - ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
- █ GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
- 5 Z POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA

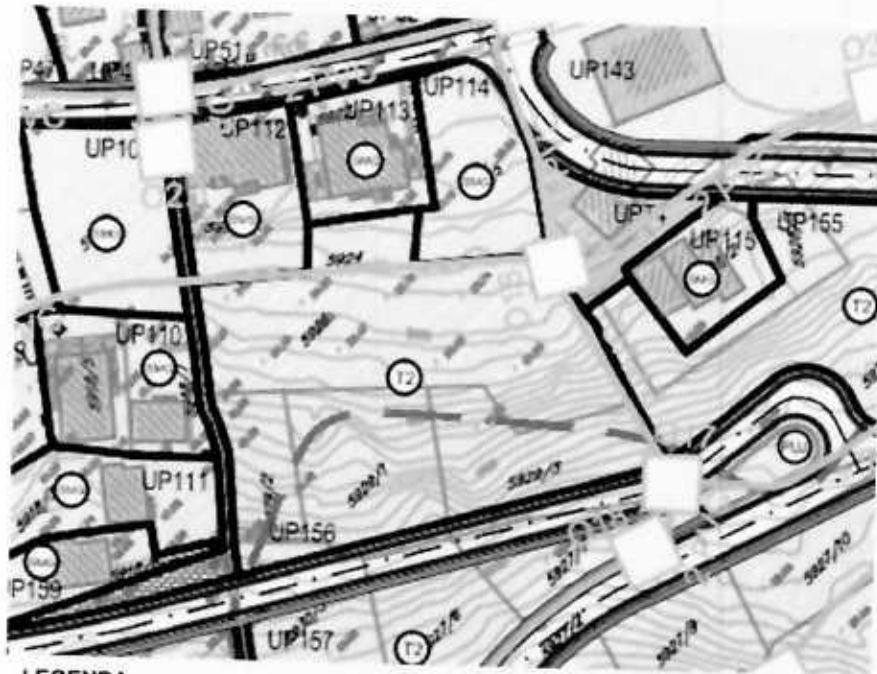
**ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA**

- TS POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA
- TS PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA
- I 10 KV RASKLOPNO POSTROJENJE
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV KOJI SE UKIDA
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV
- - - PLANIRANI ELEKTROVOD 35 KV
- - - PLANIRANI ELEKTROVOD 10 KV

PROJEKTOVALA: *[Firm Name]*  
 "Sektor 1" - RI Kuzleša, Novice - ulica Sušarova

PROJEKTOVALA:	CAU	PROJEKTOVALA:	
PROJEKTOVALA:	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	PROJEKTOVALA:	
PROJEKTOVALA:	Šifra: RI Kuzleša, Novice - ulica Sušarova	PROJEKTOVALA:	
PROJEKTOVALA:	Plan	PROJEKTOVALA:	1:2500
PROJEKTOVALA:	Plan elektroenergetske infrastrukture	PROJEKTOVALA:	17.





**LEGENDA**

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- — — GRANICA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- — — GRANICA MORSKOG DOBRA
- — — OBALNA LINIJA
- — — GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- - - - - GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- A OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- — — GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI

**PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE**

- - - - - ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
- GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
- 5 ■ POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA

**TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**

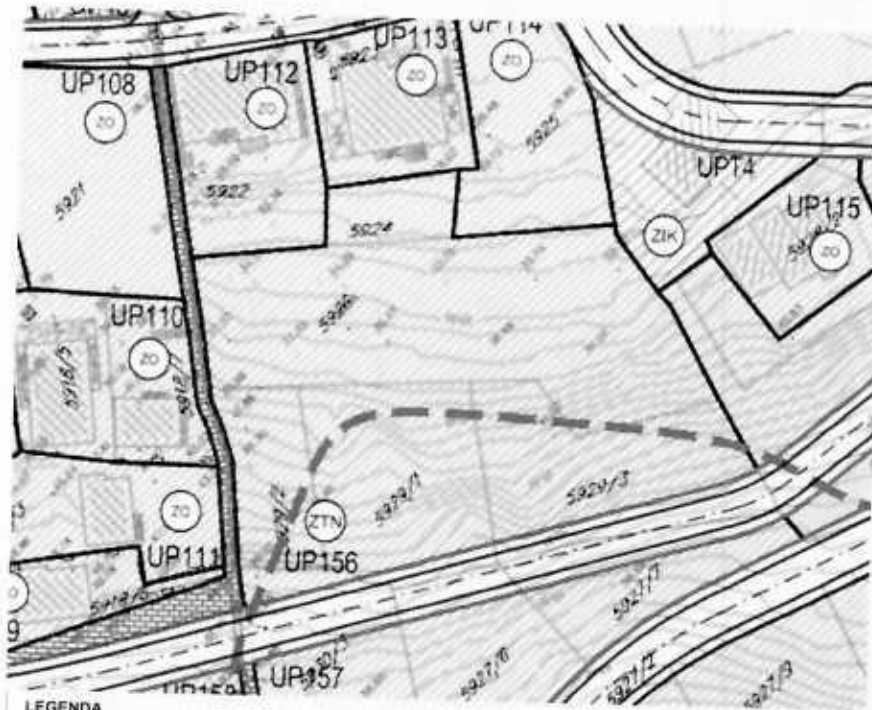
- — — TK PODZEMNI VOD
- — — PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
- TELEFONSKA CENTRALA
- PLANIRANA TELEFONSKA CENTRALA
- TK OKNO
- PLANIRANO TK OKNO

DIZAJNA STUDIJA IZVEDLJIV

"Sektor 1" - Rt Kobilja - Njivice - ušće Sutornje

Ime organizacije:	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	Adresa i kontakt osoba:	30121-10115 Bijedinska 30, 81000
Ime:	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	Ime:	30110
Ime projekta/aktivnosti:	Državna studija izvedljivosti SEKTOR 1 Rt Kobilja - Njivice - ušće Sutornje	Ime:	30110
Ime projekta/aktivnosti:	Plan	Ime:	1.2500
Ime projekta/aktivnosti:	Plan elektronske komunikacije	Ime:	18.





**LEGENDA**

- GRANIČA ZAHVATA PLANA
- GRANIČA PRIVREMENOG VRŠENJA UPRAVLJANJA NA NEKIMENOM PODRUČJU
- GRANIČA MORNJAKOG DOBRA
- OBALNA LINJA
- GRANIČA I BROJ KATASTARSKIH PARCELE
- KOMERCIALNE VEŠ
- ZAHVAT NAGNANJA OBALE
- ZAHVAT PROJEKTA UREĐENJA ŠETALIŠTA
- GRANIČA URBANISTIČKE ZONE
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE

**POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE**

- PARK
- ZELENILU IZ SAOBRAĆAJNICE
- UREĐENJE OBALE
- PARK SLAM
- DETALJNO UREĐENJE KUPALIŠTA
- ZELENILU TURISTIČKIH NASELJA
- ZELENILU ZA TURIZAM (HOTELI)
- ZELENILU INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
- ZELENILU POSLOVNIH OBJEKATA
- ZAŠTITNI POJAS
- ZELENILU INFRASTRUKTURE

**PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BASTINE**

- ZAHVAT OBRADBE KVALITETNOG ZELENILA
- GRANIČA OBLASTI POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
- POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA

**SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

- VIŠNJAC
- TROTOAR
- PESAKNE POVRŠINE
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- KOLIKO-PESAKNE SAOBRAĆAJNICE
- JAVNI PARKING
- LINA NAUTIKOG TURIZMA

STUDIJA IZ OBLASTI URBANISTIČKOG PLANIRANJA  
 "Sektor 1" - PEJZAŽNO UREĐENJE I OBLASTI ZAŠTITE

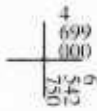
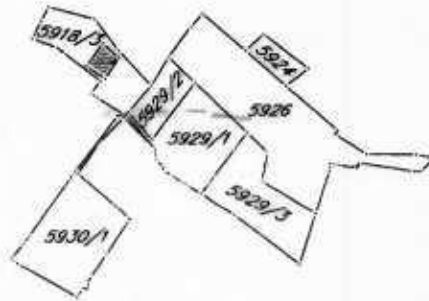
IZDAVAČ	CAU - Centar za Arhitekturu i Urbanizam	ODREDAVAČ I POSREDOVAČ	REPUBLIKA SRPSKA
POSREDOVAČ	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	POSREDOVAČ	REPUBLIKA SRPSKA
POSREDOVAČ	REPUBLIKA SRPSKA - SEKTOR 1 "SEKTOR 1" - PEJZAŽNO UREĐENJE I OBLASTI ZAŠTITE	POSREDOVAČ	REPUBLIKA SRPSKA
POSREDOVAČ	Plan	POSREDOVAČ	1:1000
POSREDOVAČ	Plan pejzažnog uređenja - Zona B	POSREDOVAČ	19b.





# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

\_\_\_\_\_



Ovjerava  
Službeno lice:

\_\_\_\_\_



30-09-2024

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-3617/2

06-333/24-11465/3

Podgorica, 25.09.2024. godine

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**  
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica  
Ul. IV Proleterske brigade br.19

**VEZA:** 03-D-3617/1 od 20.09.2024. godine

**PREDMET:** Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-11465/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju turističkog naselja, na katastarskoj parceli 5929/3 KO Sutorina, Opština Herceg Novi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Kekić Mileni iz Herceg Novog, obavještavamo vas sledeće

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 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 „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“ 14. Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji turističkog naselja, **to je neophodno da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.**



dr Milan Gazdić  
DIREKTOR



**AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE**

IV Proleterske 19  
81000 Podgorica, Crne Gora  
tel.: +382 20 446 500  
email: epamontenegro@gmail.com  
www.epa.org.me

ViK Broj:02-3595/24  
Datum: 23.09.2024. god.

27.09.2024

06-332/24 - 11465/2  
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE  
IV Proleterske brigade br. 19, Podgorica  
Podnosilac zahtjeva: KEKIĆ MILENA

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3595/24 od 23.09.2024. god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u okviru površine za turističko naselje-T2, na urbanističkoj parceli UP 156 koja se sastoji od katastarske parcele broj 5929/3 k.o. Sutorina, koji se pred Ministarstvom vodi pod brojem 06-333 24-11465 4 od 18.09.2024. god, konstatuje se:

- ✦ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm, sa AC cjevovoda DN 100 mm;
- ✦ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno, sa potrebnim fazonskim komadima i ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ✦ Priključnu cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✦ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu, sa ugrađenim livenim poklopcem, u kojem će se smjestiti centralni vodomjer DN 25 mm (INSA i sl.) i vodomjeri DN 20 mm (INSA i sl.) za svaku stambenu, odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✦ Ukoliko se planira hidrantska mreža, predvidjeti dodatni vodomjer DN 50 mm (INSA i sl.);
- ✦ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža;
- ✦ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestima priključenja na gradsku vodovodnu mrežu.

Napomena:

Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke  
na VIK mreži



Petar Odalović

Tehnički rukovodilac

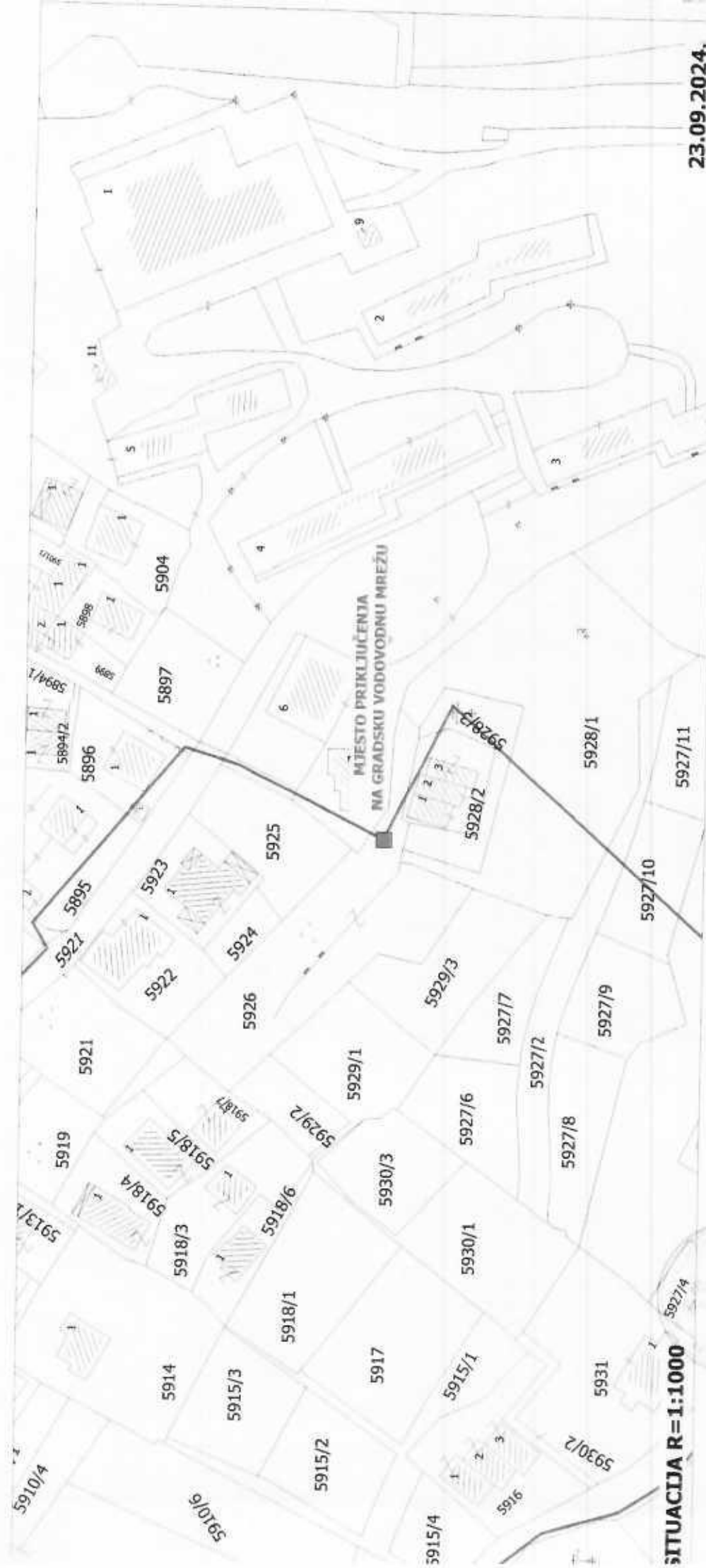


Goran Simović

Direktor



Lučić Boro



Mjesto priključenja  
na gradsku vodovodnu mrežu

SITUACIJA R=1:1000

23.09.2024.



Црна Гора  
Општина Херцег Нови  
Секретаријат за комуналне дјелатности

Трг маршала Тита 2  
85340 Херцег Нови, Црна Гора  
Т: +382 31 321 052  
Ф: +382 31 323 517  
www.hercegnovi.me

Број : 02-13-341-Up I-940/24  
За: Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине

Pisarnica Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине

Примљено	09. 10. 2024			
Орг. јед.	Јед. ју.	Почео	Крај	Вредност
06-333/24-11465/4				

27.9.2024.

Секретаријат за комуналне дјелатности, рјешавајући по захтеву Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине у поступку издавања саобраћајно-техничких услова, а у оквиру процедуре издавања урбанistiчко-техничких услова за израду техничке документације за изградњу објекта у оквиру површина за туристичко насеље - Т2 на UP 156 коју чини kat.parc. 5729/3 K.O. Sutorina у захвату Државне студије локације „Сектор 1“, Rt Kobilа – Njivice - Ушће Sutorine “ („Sl. list CG“ br. 62/18), на основу члана 74 став 5 и 7 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 011/19, 82/20, 86/22, 4/23), члана 15 Одлуке о организацији и начину рада локалне управе (“Sl. list RCG-општински propisi” br. 41/21, 5/22, 33/22, 7/24), члана 8 став 10 Одлуке о општинским и некатегорисаним путевима (“Sl. list RCG-општински propisi” br. 7/09, 35/09, 17/15, 27/16) те увида у PUP-а Општине Herceg Novi до 2030. („Sl. list CG – општински propisi” br. 52/18, 4/19), издаје

## SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

за израду техничке документације за изградњу туристичког објекта у оквиру површина за туристичко насеље - Т2 на UP 156 коју чини kat.parc. 5729/3 K.O. Sutorina у захвату Државне студије локације »Сектор 1« Rt Kobilа – Njivice - ушће Sutorine („Sl. list CG“ br. 62/18)

### 1. ОПШТИ SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

#### 1.1. Postojeće stanje

Okosnicu саобраћаја у насељу Njivice, коме припада и предметна катастарска парцела 5729/3 K.O.Sutorina, чини градска улица кроз насеље -kat.parc. 5827/1 K.O. Sutorina, која се прикључује на саобраћајницу Igalo-Konfin (Njivički put). Предметна локација нема обезбједјен директан колски прилаз општинским приступним путем.

#### 1.2. Planirano stanje

На локацији која се састоји од : kat.parc. 5729/3 K.O. Sutorina предвиђена је изградња туристичког објекта у оквиру површина за туристичко насеље - Т2 на UP 156.



Prema planiranom saobraćajnom rješenju- Prilog plan saobraćajne infrastrukture zona „B“ Državne studije lokacije „Sektor 1 „ Rt Kobilica – Njivice - Ušće Sutorine “ („Sl. list CG“ br. 62/18) ,saobraćajni priključak predmetne lokacije predviđen je preko :

- novoplanirane dvosmjerne saobraćajnice „G“ sa obostranim trotoarom, ukupne širine putnog profila cca 7,5 m.

#### Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

- Kolski i pješački prilaz : Priključak lokacije izvesti u skladu sa grafičkim priložima plana : Plan regulacije i Plan nivelacije.
- Širina zaštitnog pojasa planirane saobraćajnice – rastojanje između građevinske linije objekta i regulacione linije , iznosi 5 m.
- **Parkiranje i garažiranje vozila obezbijediti unutar granica lokacije , a prema uslovima iz PUP-a OHN.**

- Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo uz objekat na pripadajućoj parceli , prema zahtevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom i to, kako za putnička vozila tako i za autobuse , a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore", broj 24/10).

-Obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta na parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima, pod uslovom da je obezbeđen kolski prilaz do parcele.

#### Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Hotel (prema kategoriji)	1pm/ 2·10 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30 kreveta
Hotel (apartmanskog tipa)	1 pm/2 apartmana
Restorani, kafići	1 pm/ 4 - 8 stolica
Poslovni objekti	1 pm/ 60 m <sup>2</sup> BRGP

Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50x50m (odnosno 3,70x5,00m- parking mjesta za lica sa posebnim potrebama), a kapacitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po gore navedenim normativima.

- **Investitor prema članu 65 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17,44/18, 63/18, 011/19 , 82/20, 86/22, 4/23), može izvesti komunalno opremanje građevinskog zemljišta, u skladu sa važećim planskim dokumentom . Medjusobni odnosi investitora i lokalne samouprave uređuju se ugovorom.**

- **Regulaciju površinskih voda** u okviru granica urbanističke parcele (lokacije) riješiti tako da se spriječi izlivanje vode na javni put.

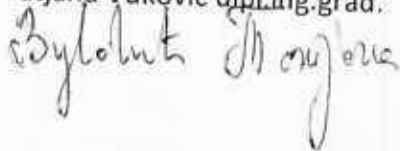
3. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa navedenim uslovima te važećim propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I  
GRADSKU INFRASTRUKTURU

Tatjana Vuković dipl.ing.građ.



SEKRETAR

Vasilije Seferović dipl. ecc.

