



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: 06-333/24-16257/6

Podgorica, 30.01.2025. godine

JAKIĆ TAMARA

HERCEG NOVI
Šetalište pet Danica br.56

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-16257/6 od 30.01.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u okviru površine za turističko naselje – T2, na urbanističkoj parceli UP 162, Zona B, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 1“ - Rt Kobilica – Njivice – Ušće Sutorine („Službeni list Crne Gore“, br. 62/18), opština Herceg Novi.

MINISTAR
Slaven Radunović



Dostavljeno:

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

Saglasna

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio

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

Obradila

Branka Petrović, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/24-16257/6 Podgorica, 30.01.2025. godine	 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 JAKIĆ TAMARE iz Herceg Novog , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekata u okviru površine za turističko naselje – T2, na urbanističkoj parceli UP 162, Zona B, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 1“ - Rt Kobilica – Njivice – Ušće Sutorine („Službeni list Crne Gore“, br. 62/18), opština Herceg Novi.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	JAKIĆ TAMARA iz Herceg Novog
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	<i>Plan</i> Prema grafičkom prilogu br. 10b –<i>Analiza postojećeg stanja – Zona B</i>, na predmetnoj lokaciji nisu evidentirani postojeći objekti i nalazi se zelenilo – makija i šume. Katastarska parcela br. 5826 KO Sutorina nalazi se u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 1“ - Rt Kobilica – Njivice – Ušće Sutorine, opština Herceg Novi. <i>Katastarski podaci</i> Prema listu nepokretnosti 72 – prepis, za KO Sutorina, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela br. 5826, šume 2. klase, površine 2722 m² Prema listu nepokretnosti 147 – prepis, za KO Sutorina, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela br. 5825, šume 3. klase, površine 1282 m² Prema listu nepokretnosti 2184 – prepis, za KO Sutorina, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela br. 5910/2, šume 2. klase, površine 1446 m²	

	Prema listu nepokretnosti 2185 – prepis, za KO Sutorina, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela br. 5910/6, šume 2. klase, površine 1074 m²
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Prema grafičkom prilogu br. 12b – <i>Plan namjene površina - Zona B, na urbanističkoj parceli UP 162</i> planirano je turističko naselje – T2. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA TURISTIČKOG NASELJA (T2) U zoni B na UP UP119, UP146, UP154, UP155, UP156, 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. U dijelu teksta Analitički podaci definisani su osnovni urbanistički 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. 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. 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 upotrebi autohtonih materijala (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 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m² u objektima sa 3 zvjezdice.

PLAN- zona B														
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli
162*	T2	4405.02	0.30	1322	0.50	2203	3 etaze	18	37			18	55	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 162, Zona B sastoji se od djelova katastarskih parcela 5825, 5910/2, 5910/6 i 5826 KO Sutorina, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 1“ - Rt Kobilica – Njivice – Ušće Sutorine, opština Herceg Novi.

Na grafičkim prilogima *Plan parcelacije – Zona B* i *Plan regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije.

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.

	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.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Regulaciona linija definisana je osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu <i>Plan saobraćaja</i>. Na grafičkim priložima <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. Građevinska linija 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 zona gradnje 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>. 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. Na grafičkim priložima <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. 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 Kobilja definisana je i maksimalna visina objekta kao visina kote sljemena i/ili vijenaca ravnog krova izražena u <u>metrima nadmorske visine</u>. 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 suteran, 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. Suteran 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 suteranu 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, mjerenja između gornjih kota međуетаžnih 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.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Klimatske karakteristike Područja Boke Kotorske se odlikuje mediteranskom klimom, koju karakterišu blage zime i topla ljeta. Temperatura 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.

Padavine

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.

Vjetrovi

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.

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, raspolazu 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)

Akt ovog ministarstva br.06-333/24-16257/6 od 23.12.2024. godine, upućen Ministarstvu unutrašnjih poslova, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.

	Mjere zaštite na radu Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.
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-4902/2 od 09.01.2025. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Prema grafičkom prilogu br. 19. <i>Plan pejzažnog uređenja – zona B, na urbanističkoj parceli UP 162</i> 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 m² u objektima sa 5 zvjezdica i 80 m² 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 (kameni 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 površinama 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 suvišne 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 predmet izdavanja UTU-a, nikako na površinama okolnog zaštitnog pojasa ili drugog vida zelenila u okruženju.

Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m² u objektima sa 3 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.

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.

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.

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 suvišne introdukcije stranih vrsta- egzota (palme, topijarne forme).

	Na parceli obavezno planirati platoe za sjedenje sa adekvatnim zelenilom za zasjenu (pergole sa puzavicama, stabla koja razvijaju široku krošnju, elementi zasjene tipa jedra, i sl.). 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. Ukoliko se planira parkiranje na parceli, planirati zasjenu parking mjesta drvorednim sadnicama lišćara, po jedno stablo na svako treće parking mjesto.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Na prostoru obuhvata DSL Sektor 1 nema registrovanih nepokretnih kulturnih dobara. Takođe, nema registrovanih spomenika prirode. Površina zahvata plana DSL Sektor 1 u cjelini se nalazi u obuhvatu zaštićene okoline prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotor, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a izauzima lijevu obalu ulaza u Bokokotorki zaliv. Menadžment plan Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotor, rt Kobilu definiše kao dio zaštićene okoline zaštićenog Područja, upisanog na Listu Svjetske baštine UNESCO-a. Kako prostor zahvata planskog dokumenta predstavlja dio zaštićene okoline kulturnog dobra „Prirodno i kulturno istorijsko područje Kotor“ 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 Kotor i njegove zaštićene okoline, koji je upisan na Listu svjetske baštine, mora biti usaglašen sa Zakonom o zaštiti Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotor, ("Službeni list Crne Gore", br. 56/13 i 13/18). POSEBNI USLOVI ZAŠTITE POJEDINI 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). Projektnoj dokumentaciji treba da prethode konzervatorski uslovi koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara i konzervatorski projekat. Gradski urbanista i Uprava za zaštitu kulturnih dobara mogu naložiti izradu Pojedinačne procjene uticaja za pojedinačne objekte i prostore. 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. Akt ovog ministarstva br.06-333/24-16257/7 od 23.12.2024. godine, upućen Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Cetinje, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM 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).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Pored faznosti, koja se odnosi na redoslijed izgradnje objekata i infrastrukture kao samostalnih tehničkih i tehnoloških cjelina, dozvoljava se i fazna izgradnja pojedinačnih objekata. 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.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Prema grafičkom prilogu br. 17 – <i>Plan elektroenergetske infrastukture</i>
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 16 – <i>Plan hidrotehničke infrastrukture</i> i prema uslovima nadležnog organa. Vodovod Zona B

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 m³, lociran na koti 76.70 mnm.). 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.

Kanalizacija za otpadne vode

Zona B

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.

Atmosferska kanalizacija

Zona B

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 kanali i kraći ispusti u more za površinsku vodu, građeni sporadično, kao neophodni uslovi dreniranja terena i održavanja izgrađenih stambenih objekata.

Planirano stanje hidrotehničkih sistema

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.

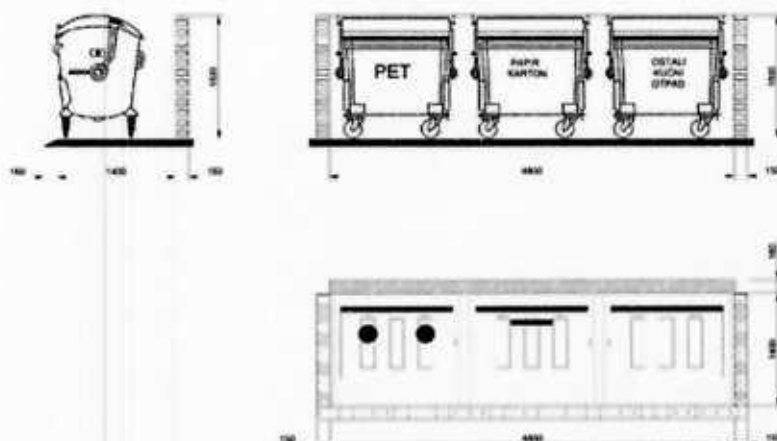
Postojeću primarnu vodovodnu mrežu neophodno je razvijati u skladu sa usvojenim konceptom razvoja ukupnog distributivnog sistema, a sekundarnu razviti duž planiranih saobraćajnica novim cjevovodima adekvatnih profila i od savremenih materijala.

Fekalni kanalizacioni sistem takođe je neophodno razviti čime će se omogućiti da se na tehnički ispravan način priključe svi objekti odnosno izvrši prihvrat svih upotrebljenih voda, njihov tretman i konačna dispozicija.

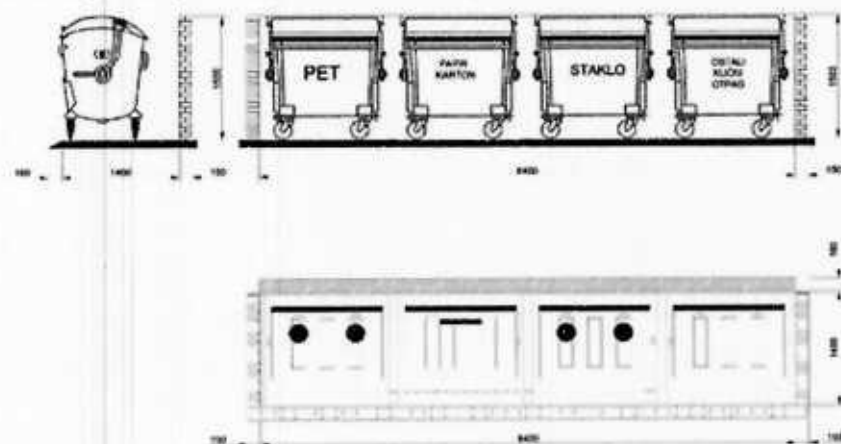
Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Herceg Novi, ViK broj:02-4949/24 od 27.12.2024. godine.

17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 15b – <i>Plan saobraćajne infrastrukture</i> i prema uslovima nadležnog organa. 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. Akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj 02-13-341-Up I-1154/24 od 13.01.2025. godine.
17.4	Upravljanje otpadom
	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. 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 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 1,1m³. • 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 kontejnerkih mesta sa 3 i 4 kontejnera (tipski, kapaciteta 1,1m³).

Dimenzije kontejnerskog boksa za 3 kontejnera kapaciteta 1,1m³



Dimenzije kontejnerskog boksa za 4 kontejnera kapaciteta 1,1m³



17.5

Ostali infrastrukturni uslovi

Telekomunikaciona mreža

Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15)
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)

Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije [http:// www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/);

	- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Pedološke karakteristike 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. Oko 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-ilovastoog sastava, aluvijalno-deluvijalno zemljište je obično teže, tj ilovasto ili ilovasto-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 skale². 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 Kobilja - 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 Kobilja - Njivice - ušće Sutorine locirano je u krajnjem 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 publikovan u prvom kvartalu 2015. godine od strane Instituta za standardizaciju Crne Gore.

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

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno 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:

- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i
- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.

19. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

/

20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 162, Zona B
	Površina urbanističke parcele	4405.02 m ²
	Planirana namjena	T2 – turističko naselje
	Maksimalno dozvoljena BRGP m ²	2203 m ²
	Koeficijent zauzetosti	0.30
	Koeficijent izgrađenosti	0.50
	Max.dozvoljena spratnost	3 etaže
	Max dozvoljena zauzetost parcele m ²	1322 m ²
	Broj turističkih jedinica	18
	Broj kreveta	37
	Planirana intervencija	novi objekat
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	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. 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. Saglasno tome, optimalni normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja: - stanovanje (na 1000 m2) ----- 10 pm; - proizvodnja (na 1000 m2) ----- 14 pm; - fakulteti (na 1000 m2) ----- 20 pm; - poslovanje (na 1000 m2) ----- 20 pm; - trgovina (na 1000 m2) ----- 41 pm; - hoteli i turistička naselja (na 1000 m2) – 7 pm; - restorani (na 1000 m2) ----- 81 pm; - za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca) - 17 pm. <i>Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele</i> - Potreban broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele (izuzetak su ubanističke 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 unaprjeđenju postojećeg stanja. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definisaće se na nivou tehničke dokumentacije, bez izdvajanja posebne parcele za pristup. Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj. da imaju zajedničku kontrolu;
- U 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 obezbjeđenja 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.

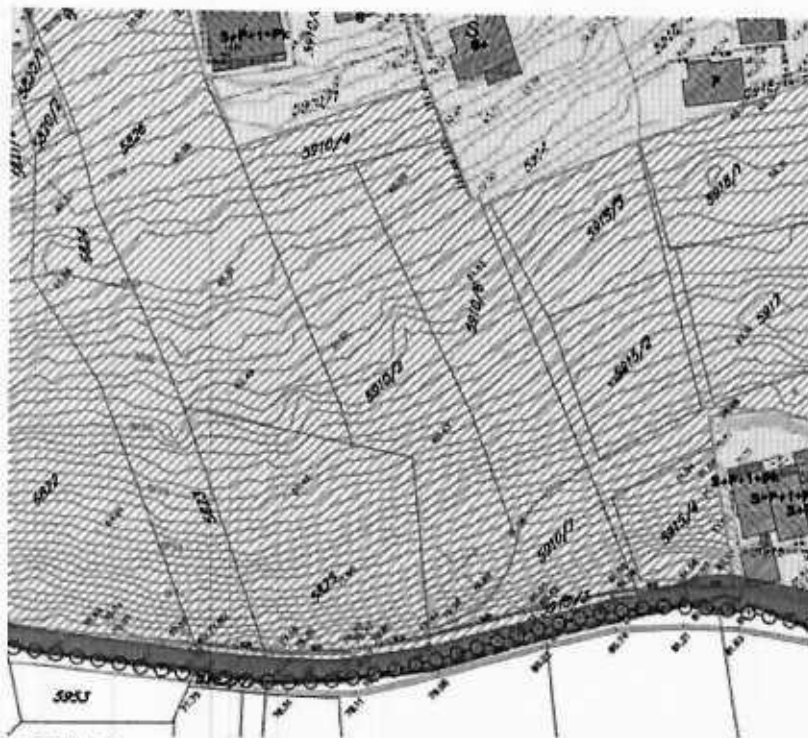
Preporuka je da se između objekata stvaraju zeleni pojasevi po terasama, koji bi vizuelno "ušuškali" naselje čime bi se izbjegao utisak zaziđivanja i primjerenijeg sagledavanja naselja sa mora.

Objekte projektovati na terasama koje prate izohipse.

Važan elemenat 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 ravnicama i krovnim baštama). Nagib kosih krovova ne treba da bude veći od 33°. Ukoliko je krov kosi, preporučuje se pokrivanje kanalicom. Krovna rješenje -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 osvjjetljenje 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 za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED kako za unutrasnje tako i spoljasnje osvjjetljenje uz primjenu centralizovanih sistema za kontrolu osvjjetljenja-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 osvijetljavanje 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>B. Petrović</i> Nataša Đuknić <i>Ž. Đuknić</i>
	DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević 
PRILOZI	
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana i Listovi nepokretnosti od 31.12.2024.god., izdati od Uprave za nekretnine – PJ H. Novi - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-4902/2 od 09.01.2025. godine - Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Herceg Novi, ViK broj:02-4949/24 od 27.12.2024. godine - Akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj 02-13-341-Upl-1154/24 od 13.01.2025. godine	



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSR
- BROJ I GRANICA KATASTARSKIE PARCELE
- OBALNA LINIJA
- GRANICA PPFPPN 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 - IJEŠĆANA I KAMENTA OBALA
- PONTE I MANDRAČI
- VOJNI FORTIFIKACIJSKI KOMPLEKS KOJI NIJE REGISTROVAN KAO KULTURNO DOBRO



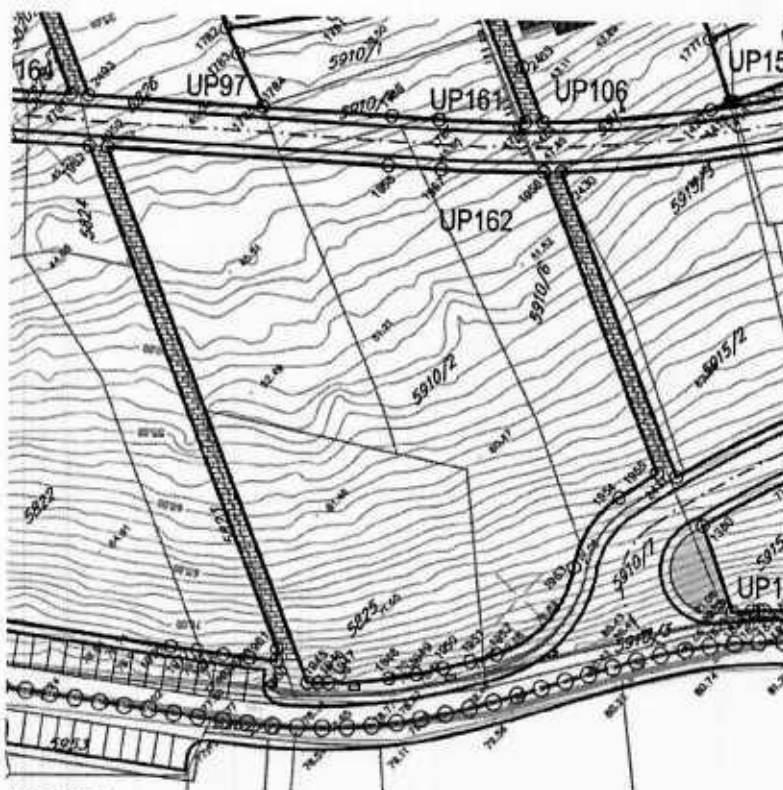
državna studija lokacije:

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

izvršio/planirao	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	izdavao u sklopu projekta planirao:
izradio	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	br. 07-3923
izradio/planirao dokumenta	državna studija lokacije: SEKTOR 1	Podgorica, 26. jula 2018.g.
izradio/planirao dokumenta	- Rt Kobila - Njivice - ušće Sutorine	datum izdavanja:
izradio/planirao dokumenta	Plan	2018.
izradio/planirao dokumenta	Analiza postojećeg stanja - Zona B	skala:
		1:1000
		broj projekta: 10b.



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

- NIČNJAC
- TROTOAR
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- OBALNO ŠETLIŠTE - LUNGO MARE
- KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- JAVNI PARKING
- LUKA NAUČKOG TURIZMA

državna studija lokacije:

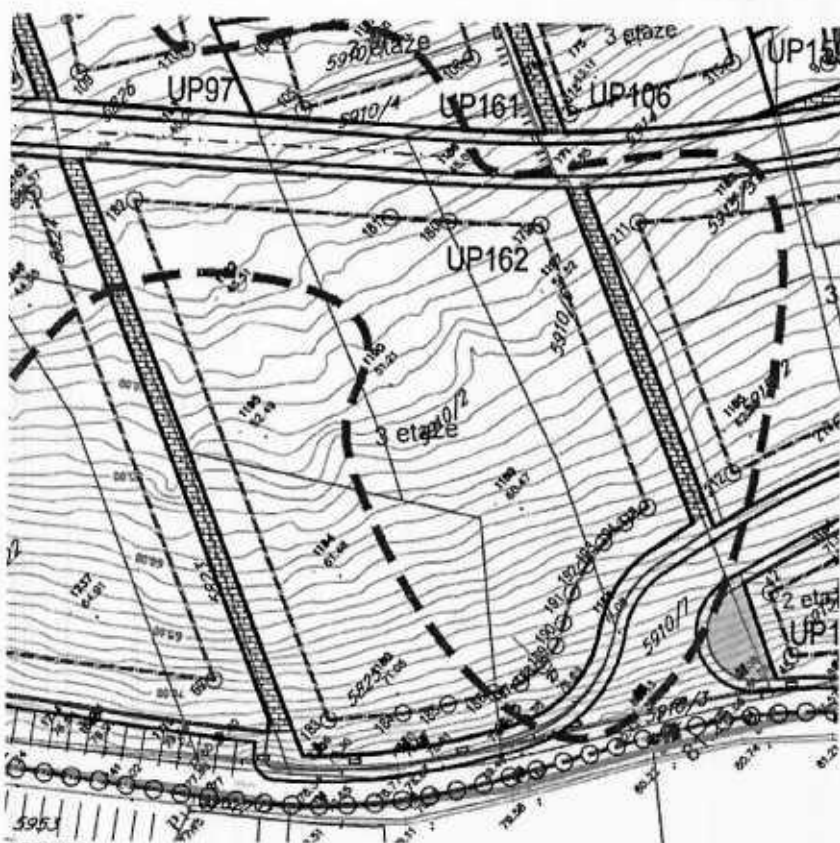
"Sektor 1" - Rt Kobila - Njivice - ušće Sutornje

izradio: CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	odobrio: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
datum: 2018.	datum: 2018.
naslov: Plan parcelacije - Zona B	broj: 13b.



1945	6542568.69	4699114.64
1946	6542569.76	4699113.45
1947	6542570.85	4699112.28
1948	6542577.56	4699106.10
1949	6542580.87	4699103.55
1950	6542584.29	4699101.16
1951	6542587.79	4699098.90
1952	6542591.35	4699096.72
1953	6542608.82	4699097.16
1954	6542621.24	4699099.46
1955	6542627.89	4699097.85
1956	6542649.01	4699141.40
1957	6542638.57	4699153.04
1958	6542633.51	4699159.12
1959	6542606.46	4699191.71

koordinate tačaka UP 162, Zona B



LEGENDA

- | | |
|--|---|
| | GRANICA ZAHVATA PLANA |
| | GRANICA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU |
| | GRANICA MORSKOG DOBRA |
| | OBALNA LINIJA |
| | GRANICA I BROJ KATASTRARKE PARCELE |
| | GRANICA URBANISTIČKIH ZONA |
| | ODNOSNA URBANISTIČKE ZONE |
| | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE |
| | BROJ URBANISTIČKE PARCELE |
| | POSTOJEĆI OBJEKTI |
| | POSTOJEĆA SPRATNOST |
| | MAKSIMALNA PLANIRANA SPRATNOST
(broj nadzemnih etaža) |
| | MAKSIMALNO DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA
(apsolutna visina) |
| | GRAĐEVINSKA LINIJA |
| | GRAĐEVINSKA LINIJA U ZONI VRIJEDNOG ZELENILA |
| | REGULACIONA LINIJA |
| | VISINSKE KOTE - NIVELACIJA |
| | REGULACIONE KOTE |
- SAOBRAĆAJNE**

PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

- 5  ZAHVAT GRADJANJE BOROVA
POTENCIJALNA KULTURNA DOBIRA
GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBIRA
POTENCIJALNA ARHEOLOŠKI LOKALITETI
GRANICA / ZONA OBUHVATA NEPOSREDNOG DOKLJUČENJA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBIRA

državna studija toksičnosti:

Sektor 1 - Rt Kobilja - Njivice - ušće Sutornje

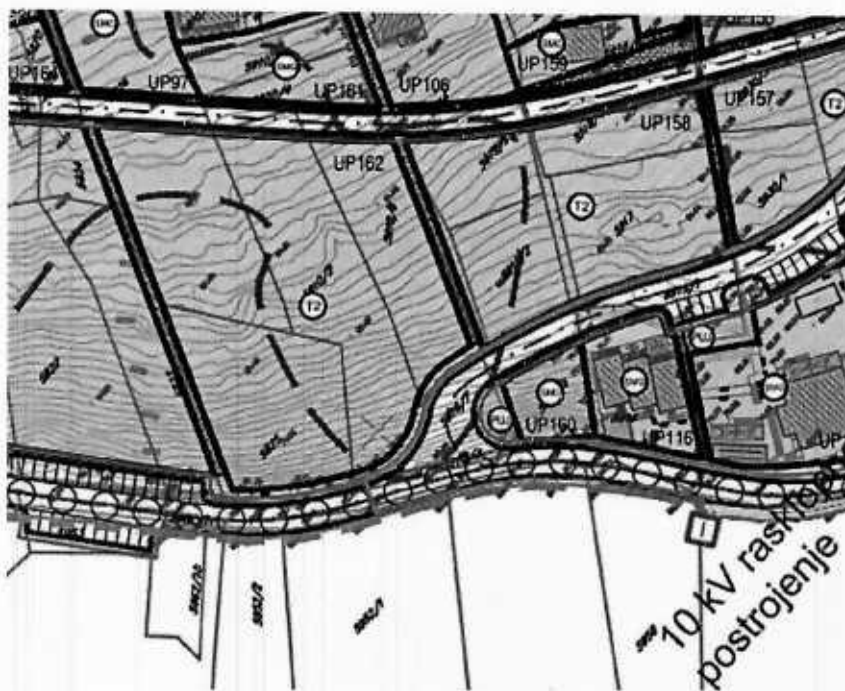
Ime i prezime:	CAU - Center za Arhitekturu i Urbanizam	Adresa i brojevi telefona:	
Adresa:	MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I TURIZMA	Broj poslovnice:	
Ime i prezime odgovornog:	Glavna stručna jedinica SEKTOR I 90 Katolice, Njivice, ulica Surovca	Broj poslovnice:	
Ime i prezime odgovornog:	Plan	Broj poslovnice:	2018
Ime i prezime odgovornog:	Plan regulacije i nivoelacije - Zona B	Broj poslovnice:	1-1000
Ime i prezime odgovornog:		Broj poslovnice:	14b.

Br	X	Y
178	6542625.16	4699103.69
179	6542643.00	4699140.46
180	6542634.72	4699149.84
181	6542629.67	4699155.93
182	6542607.55	4699182.57
183	6542574.69	4699115.51
184	6542582.24	4699108.78
185	6542587.29	4699105.17
186	6542592.78	4699101.70
187	6542596.22	4699099.98
188	6542600.03	4699099.44
189	6542603.18	4699099.96
190	6542606.06	4699101.33
191	6542609.82	4699103.30
192	6542613.89	4699104.48
193	6542617.76	4699104.84
194	6542621.64	4699104.48

koordinate tačaka građevinske linije







LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PRIVREMENOG VRŠENJA 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

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

državna studija lokacije:

"Sektor 1" - R1 Kobilja - Njivice - ušće Sutorine



izradio: CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	izdavao: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	datum: 2016.
naslov: državna studija lokacije: SEKTOR 1 - R1 Kobilja - Njivice - ušće Sutorine	plan: Plan elektroenergetske infrastrukture	skala: 1:2500
datum: 2016.		list broj: 17.



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- BROJ KATASTARSKJE 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

državna studija lokacije:

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

izradio/autor	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	odluke o donošenju plana: br. 27-2873 Podgorica, 24. jula 2018.g.
izdavač	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	datum izdavanja: 2018.
tema/planski dokument	državna studija lokacije: SEKTOR 1 - Rt Kobilja - Njivice - ušće Sutorine	skala: 1:2500
tip projekta/studije	Plan	broj arhivskog snimka: 18.
tema/grafički plan	Plan elektronske komunikacije	





 1. GRANIČA ZAHVATA PLANA
 2. GRANIČA POTVRĐENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
 3. GRANIČA MORSKOG DOBRA
 4. OBALNA LINIJA
 5. GRANIČA I BROJ KATASTRARSKE PARCELE
 6. KOMERCIJALNI VEZ
 7. ZAHVAT NASIPANJA OBALE
 8. ZAHVAT PROJEKTA UREĐENJA ŠETALIŠTA
 9. GRANIČA URBANISTIČKIH ZONA
 10. OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
 11. GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
 12. BROJ URBANISTIČKE PARCELE

	PARK
	ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
	UREĐENJE OBALE
	PARK ŠUMA
	DETALJNO UREĐENA KUPALIŠTA

	ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA
	ZELENILO ZA TURIZAM (HOTELI)
	ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
	ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA

5

 NIČIJE
 TROTOAR
 PJEŠAKIJE POVRŠINE
 ORAZNO SETIŠTJE-LUNGO MARE
 KOLSKO-PJEŠAKIJE SAGBRADANICE
 JAVNI PARKING
 LUNA NAUTIČNOG TURIZMA

Sektor 1 - Rt Kobila - Njivice - ušće Sutorine

izradio: 2018	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	skica o dovođenju planu: br. 5/2-3573 Njaginica, 30. jula 2018.g.
naslov:	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	datum izdavanja: 2018.
vrsta planirane dokumentacije:	državna studija lokacije: SEKTOR 1 - RI Kohina - Njivice - uliče Sutarna	razmera: 1:1000
vrsta tehničke dokumentacije:	Plan	broj planirane izdavanja: 19b.
vrsta grafičkog prikaza:	Plan pojedinačnog uređenja - Zona B	



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI
Broj: 917-109-1165/2024/I
Datum: 31.12.2024.



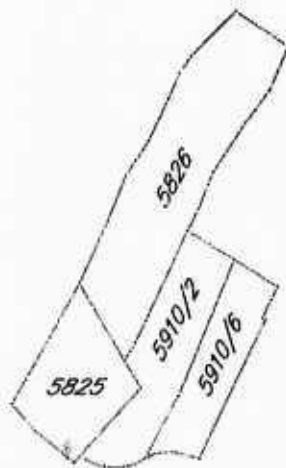
Katastarska opština: SUTORINA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 13
Parcele: 5826, 5825, 5910/6, 5910/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
699
250
542
500



4
699
250
542
500

4
699
000
542
500

4
699
000
542
500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:





192000000330



109-919-22320/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-22320/2024

Datum: 31.12.2024

KO: SUTORINA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2185 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
5910	6		20 98	15/09/2021	NJIVICE	Šume 2. klase POKLON		1074	1.18
								1074	1.18

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Oblim prava
0504978105058 0	RADIĆ NENAD DANIELA JEVREJSKA 99/V ST.28 BANJA LUKA 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5910	6			1	Šume 2. klase	22/12/2016 8:18	Morsko dobro MORSKO DOBRO.
5910	6			2	Šume 2. klase	27/07/2023 9:37	Zabilježba žalbe IZJAVLJENOJ OD STRANE ZAŠTITNIKA IMOVINSKO PRAVNIH INTERESA CG NA RJ.BR.919-109-UP/1- 1788/1-2021 OD 10.09.2021 GOD.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



RADUSINOVIĆ MIRJANA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-22318/2024
Datum: 31.12.2024
KO: SUTORINA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 72 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
5826			20 98		NJIVICE	Šume 2. klase NASLJEDE		2722	2.99
								2722	2.99

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2909958240010	BOŽOVIĆ MOMIR ALEKSANDAR BRANKA ČOPIĆA BR.2 H.NOVI Herceg Novi	Susvojina	1/3
1605943715095	JOKIĆ MARKO DRAGICA BEOGRAD, GLASINAČKA 31 - Beograd	Susvojina	1/3
1007964245019	JAKIĆ RIHARD TAMARA ŠETALIŠTE 5 DANICA 36 HERCEG NOVI Herceg Novi	Susvojina	1/3

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5826				1	Šume 2. klase		Morsko dobro

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).


Načelnik:
RADUSINOVIĆ MIRJANA



192000000330



109-919-22319/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-22319/2024
Datum: 31.12.2024
KO: SUTORINA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 147 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
5825			20 98		NJIVICE	Šume 3. klase VIŠE OSNOVA		1282	1.03
								1282	1.03

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2909958240010	BOŽOVIĆ MOMIR ALEKSANDAR BRANKA ČOPIĆA BR.2 H.NOVI Herceg Novi	Susvojina	1/4
6192000012783	JELIĆ DAVOR HERCEG NOVI Herceg Novi	Susvojina	1/8
1605943715095	JOKIĆ MARKO DRAGICA BEOGRAD, GLASINAČKA 31 - Beograd	Susvojina	1/4
1512953240011	BOŽOVIĆ MOMIR MIROSLAV NJIVICE 14 Sutorina	Susvojina	1/4
6192000012782	JEVTIĆ TAMARA HERCEG NOVI Herceg Novi	Susvojina	1/8

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5825				1	Šume 3. klase		Morsko dobro



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-22322/2024

Datum: 31.12.2024

KO: SUTORINA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2184 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
5910	2		20 98	28/12/2016	NJIVICE	Šume 2. klase DIOBA		1446	1.59
								1446	1.59

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj		Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava
2910954260015		RADULOVIĆ BLAGOJE RADOMIR ČEMENCA 2 NIKŠIĆ Nikšić	Svojina
			Obim prava
			1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Opis prava
5910	2			2	Šume 2. klase	Morsko dobro MORSKO DOBRO
					22/12/2016 8:19	

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).


Radnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 15.01.2025				
Org. jed.	Redni broj	Prilog	Vrijednost	
06-333/24	16257/3			

Podgorica, 09.01.2025. godine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-4902/2

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-4902/1 od 26.12.2024. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-16257/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta na katastarskoj parceli br. 5826 KO Sutorina, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 1“ – RT Kobila – Njivice – Ušće Sutorine („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, br. 62/18) opština Herceg Novi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Jakić Tamari 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.

S obzirom na to 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

Put 10. Hercegovačke brigade 3 , 85340 Herceg Novi, Crna Gora

ViK Broj:02-4949/24

Datum:27.12.2024.

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	14.01.2025
Org. jed	16257/3
Redni broj	24
Prilog	
Vrijednost	

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Podnosilac zahtjeva: JAKIĆ TAMARA

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-4949/24 od 26.12.2024.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 162, koja odgovara katastarskim parcelama broj 5825, 5910/2, 5910/6 i 5826, sve k.o. Sutorina, koji se pred Ministarstvom vodi pod brojem 06-333/24-16257/3 od 23.12.2024.god., konstatuje se:

Vodovod:

✧ Ne postoje tehnički uslovi za priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu;

Kanalizacija:

✧ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na ViK mreži

Lidija Stojanović

Tehnički rukovodilac

Goran Simović



Lučić Boro



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

Формира Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине

Ијено:	23.01.2025			
ед.	Јед. клас. знак	Редни број	Прог	Вриједност
06-333/24-16257/5				

13.1.2025.

Број : 02-13-341-Up I-1154/24
За: Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине

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 урбанистичко-техничких услова за израду техничке документације за изградњу објекта у оквиру површина за туристичко насеље - Т2 на UP 162 коју чине дијелови кат.парц. 5825, 5910/2, 5910/6, 5826 К.О. Суторина у захвату Државне студије локације „Сектор 1“, Рт Кобила – Нјивце - Ушће Суторине “ („Сл. лист СГ“ бр. 62/18) , на основу члана 74 став 5 и 7 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Сл.лист СГ“ бр. 64/17,44/18, 63/18, 011/19 , 82/20, 86/22, 4/23), члана 15 Одлуке о организацији и начину рада локалне управе (“Сл. лист РЦГ-општински прописи” бр. 41/21, 5/22, 33/22, 7/24) ,члана 8 став 10 Одлуке о општинским и некатегорисаним путевима (“Сл. лист РЦГ-општински прописи” бр. 7/09 ,35/09, 17/15, 27/16) те увида у ПУП-а Општине Херцег Нови до 2030. („Сл. лист СГ – општински прописи” бр. 52/18, 4/19), издаје

САОБРАЋАЈНО-ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

за израду техничке документације за изградњу туристичког објекта у оквиру површина за туристичко насеље - Т2 на UP 162 зона В , коју коју чине дијелови кат.парц. 5825, 5910/2, 5910/6, 5826 К.О. Суторина у захвату Државне студије локације »Сектор 1« Рт Кобила – Нјивце - ушће Суторине („Сл. лист СГ“ бр. 62/18)

1. ОПШТИ САОБРАЋАЈНИ-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

1.1.Постојеће стање

Окосницу саобраћаја у насељу Нјивце , коме припада и предметна UP 162 , чини градска улица кроз насеље -кат.парц. 5827/1 К.О. Суторина , која се прикључује на саобраћајницу Игало-Конфин (Нјивички пут) . Предметна локација има обезбједјен директан колски приступ преко саобраћајнице Игало-Конфин.

1.2.Планирано стање

На локацији коју чине дијелови кат.парц. 5825, 5910/2, 5910/6, 5826 К.О. Суторина предвиђена је изградња туристичког објекта у оквиру површина за туристичко насеље - Т2 на UP 162.

- Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

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 sa istočne strane preko :

- novoplanirane dvosmjerne saobraćajnice „G“ sa obostranim trotoarom, ukupne širine putnog profila cca 7,5 m;
- sa zapadne strane preko postojećeg puta Igalo-Konfin, zemljište označeno kao kat.parc-5962/11 K.o. Sutorina čija je trasa u zahvatu novoplanirane saobraćajnice „A“ sa jednostranim trotoarom , ukupna širina putnog profila B=8m .
- **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 definisano je grafičkim priložima Plan parcelacije i Plan regulacije i nivelacije.
- **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 ² 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**

gradjevinskog 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.grad

Tatjana Vuković

SEKRETAR

Vasilije Seferović dipl.ecc.

Vasilije Seferović





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: 06-333/24-16257/7

Podgorica, 03.03.2025. godine

JAKIĆ TAMARA

HERCEG NOVI
Šetalište pet Danica br.56

U prilogu dopisa dostavljamo Vam akt - Rješenje o konzervatorskim uslovima broj: UP/I-05-1285/2024-3 od 07.02.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u okviru površine za turističko naselje – T2, na urbanističkoj parceli UP 162, Zona B, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 1“ - Rt Kobilica – Njivice – Ušće Sutrine („Službeni list Crne Gore“, br. 62/18), opština Herceg Novi.

Predmetna dokumentacija je dostavljena nakon izdavanja Urbanističko - tehničkih uslova broj 06-333/24-16257/6 od 30.01.2025. godine

DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević



Dostavljeno:

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

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

Obradila
Branka Petrović, samostalna savjetnica I

Branka Petrović



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 28.02.2025				
Org. jed.	Šifra sa znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/24-16257/6				

Broj: UP/I-05-1285/2024-3

7.02.2025. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 06-333/24-16257/7 od 23.12.2024. godine, za izdavanje Konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata turizma – T2 na UP 162 koja se sastoji od kat. parc. br. 5826 KO Sutorina, Herceg Novi, u zahvatu DSL-a "Sektor 1 – Rt Kobilica – Njivice – Ušće Sutorine" ("Sl.list. CG" op.pr. br. 62/18), saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore", br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekata turizma – T2 na UP 162 koja se sastoji od kat. parc. br. 5826 KO Sutorina, Herceg Novi, u zahvatu DSL-a "Sektor 1 – Rt Kobilica – Njivice – Ušće Sutorine"

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupi u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja urbanističkih, arhitektonskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Arhitektonski izraz objekta zasnovati na uklapanju u pejzažnu sliku, sa minimalističkim izrazom, neutralnim koloritom (sivi tonovi, boja kamena), bez nametljivih ekspresivnih oblika.
3. Upotrebu materijala, tehniku gradnje, gabarite, proporcije volumena, geometriju krova, položaj i proporcije otvora na fasadama razmotriti studijskim postupkom i postupkom transponovanja tradicionalne arhitekture istorijskih cjelina. Navedeno je takođe potrebno zasnovati na prethodno sprovedenim proučavanjima tradicionalnih uzora - očuvanih naselja u priobalnom dijelu Herceg Novog;
4. Planirati zasade visokog rastinja - preporučljivo borova-pinija, koji će oplemeniti prostor i sveukupnu pejzažnu sliku.

II

Konzervatorski projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru (Sl.list Crne Gore, br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima i izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada ili pravno lice koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu, dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 06-333/24-16257/7 od 23.12.2024. godine, za izdavanje Konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata turizma – T2 na UP 162 koja se sastoji od kat. parc. br. 5826 KO Sutorina, Herceg Novi, u zahvatu DSL-a "Sektor 1 – Rt Kobila – Njivice – Ušće Sutorine" ("Sl.list. CG" op.pr. br. 62/18), a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija se nalazi u južnom dijelu katastarske opštine Sutorina, u priobalnom pojasu;
- Prema Studiji zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi (u zahvatu PUP OHN), predmetna lokacija se nalazi u zaštićenoj okolini područja Svjetske baštine (UNESCO), u zoni planiranog proširenja savremene gradnje (prilog 10);
- Shodno nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, od predmetne kat.par. formirana je urbanistička parcela (UP) površine 4405 m² na kojoj se mogu graditi objekti sa max parametrima lz-0,3 i li-0,5 spratnosti do tri nadzemne etaže.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata turizma – T2 na UP 162 koja se sastoji od kat. parc. br. 5826 KO Sutorina, Herceg Novi, u zahvatu DSL-a "Sektor 1 – Rt Kobila – Njivice – Ušće Sutorine", izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran *Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru* (Sl.list Crne Gore, br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), potrebno je dostaviti, u analognoj i digitalnoj verziji, na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Shodno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

Obradili:

MSc Aleksandra Lalatović, arhitekta
Aleksandar Samardžić, pravnik

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- u spise predmeta.



Petra Zdravković
Dr Petra Zdravković
direktorica