



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,

prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme

Direkcija za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 384

Broj: 08-332/23-2172/5

Podgorica, 12.05.2023. godine

VELIMIROVIĆ GORAN

PODGORICA
Vasa Raičkovića 29

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 08-332/23-2172/5 od 12.05.2023. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela na **UP 386** u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana „Đenovići“** (Sl.list CG - opštinski propisi br. 11/13), u Herceg Novom.

Ovlašćeno službeno lice

Olja Femić



Dostavljeno:


-Podnosiocu zahtjeva

-Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje

-U spise predmeta

-a/a

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

1.	DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Broj: 08-332/23-2172/5 Podgorica, 12.05.2023. godine		Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
2.	Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnj i objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva Velimirović Gorana iz Podgorice, izdaje:		
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije		
4.	za izgradnju hotela na UP 386 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Đenovići“ (Sl.list CG - opštinski propisi br. 11/13), u Herceg Novom.		
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	VELIMIROVIĆ GORAN iz Podgorice	
6.	POSTOJEĆE STANJE Plan Prema grafičkom prilogu br. 1 – <i>Geodetska podloga sa granicom zahvata</i> , na predmetnoj lokaciji su evidentirani postojeći prizemni objekti.		
	Katastarska evidencija Prema listu nepokretnosti 329 – prepis, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće:		
	<ul style="list-style-type: none"> - na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.1, zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 115m², -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.2, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 85m², -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.3, zgrada u zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 77m², -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.4, zgrada u zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 77m², -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.5, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 54m², -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.6, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m², -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.7, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m², 		

- na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.8, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m²,
- na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.9, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m²,
- na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.10, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m²,
- na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.11, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m²,
- na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.12, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m²,
- na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.13, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m²,
- na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.14, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m²,
- na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.15, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m²,
- na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.16, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m²,
- na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.17, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m²,
- na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.18, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m²,
- na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.19, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m²,
- na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.20, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 47m²,
- na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.21, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 8m²,
- na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, dvorište, površine 3833m²

Da bi se realizovala predmetna izgradnja na parceli, neophodno je srušiti postojeće objekte. Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23).

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Shodno grafičkom prilogu br. 06 Planirana namjena površina na **UP 386** je planirana izgradnja objekta namjene **H- hotel**.

Maksimalna spratnost objekata u zoni turizma je P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15°.

U zahvatu plana Đenovići planirana je izgradnja jednog hotela na **UP386** – grafički prilog br.7. Hotel je druge kategorije odnosno sa 4 zvjezdice. Hotel može imati i depadans koji je spojen ili odvojen od glavne zgrade, za pružanje smještaja u smještajnim jedinicama. Recepcija, hol i restoranski kapaciteti moraju biti smješteni

u glavnoj zgradi. Isti standard smještajnih jedinica primjenjuje se i na hotel i na depadans.

Udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za "vile" i depadanse je najviše 30%.

Analički pokazatelji UP 386

	Površina parcela (m2)	Bruto razvijena građevinska površina BRGP (m2)	Broj ležaja	Broj smještajnih jedinica
UP 386	3881.07	6209.71	76 (4*)	38

7.2.

Pravila parcelacije

UP 386 sastoji se iz djelova katastarskih parcela 343 i 671/1 KO Đenovići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Đenovići“ (Sl.list CG - opštinski propisi br. 11/13), u Hercegovini.

Ovim Planom urbanističke parcele definisane su grafički i numerički u grafičkom prilogu br. 7.

UP 386 P=3881.07m2		
Br.	x	y
1	6550966.81784	4699606.21044
2	6550987.73838	4699680.60240
3	6550990.71480	4699685.02035
4	6550995.27325	4699688.55241
5	6550998.23000	4699679.98000
6	6551005.08000	4699660.12000
7	6551008.06000	4699652.25000
8	6551009.47000	4699647.88000
9	6551010.34000	4699645.15000
10	6551011.94000	4699641.09000
11	6551015.07000	4699633.29000
12	6551024.14000	4699635.26000
13	6551025.44000	4699618.77000
14	6551025.41000	4699615.00000
15	6551025.98000	4699607.34000
16	6551027.04000	4699594.51000
17	6551027.04000	4699591.00000
18	6551015.80000	4699588.92000
19	6550997.49000	4699585.67000
20	6550984.56303	4699582.66986
21	6550967.73541	4699591.14301
22	6550965.46490	4699602.74487
Koordinate građevinske linije		
I	6550967.11207	4699594.32815
II	6550993.14641	4699686.90445

	<p>Opšta pravila izgradnje u urbanističkoj parceli u ovoj zoni su:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimalna veličina urbanističke parcele - lokacije je 500m² • Maksimalni indeks izgrađenosti za hotel i apart hotele 1.6 • Maksimalni indeks pokrivenosti 0.4 • Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli 20% • Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije je 5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7) • Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele je 2.5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7).
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
	<p><u>Regulaciona i građevinska linija, udaljenost od susjednih parcela</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Udaljenost objekata od regulacione linije (kolske ulice ili trotoara) ne može biti manja od 5 m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7) • Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele u zoni niskih gustina (porodično stanovanje) je 2.5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7) • Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele u zoni srednjih gustina (mješovito stanovanje) je 2.5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7) • Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele u zoni turizma je 2.5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7) • Minimalna udaljenost od susjedne parcele može biti izuzetno 1,50 m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekat (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7). <p>Suteren i podrum</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suterenom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti samo u slučaju kada se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene. • Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. • Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svjetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.

- Ako se objekat nalazi ka kosom terenu, ulaz u objekat može biti smješten na bilo kojoj visini ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1, itd.). Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određen broj visina ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
- Otvoren (nenatkriven) bazen ulazi u obračun ukupno propisanog BRGB u okviru određene zone sa 20% pripadajuće površine

Potkrovlje i visina nadzitka

- Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nadzirkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu.
- Potkrovlje ulazi u obračun indeksa izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nadzitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „PK“, već oznaku sprata i ulazi u obračun indeksa izgrađenosti sa 100% od BGP.
- Tavan je prostor ispod kosog krova, sa nadzirkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.
- Visina nadzitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).

Visina objekata

- Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena objekta.
- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i iznosi prema broju nadzemnih etaža:
 - a) za (P) 4,00m
 - b) za (P+Pk) 5,50m
 - c) za (P+1) 8,00m
 - d) za (P+1+Pk) 9,50m
 - e) za (P+2) 12,00m,
 - f) za (P+2+Pk) 13,50m

Prilikom projektovanja tehničke dokumentacije poštovati:

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list CG, br. 044/18);
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Sl. List CG", br. 060/18);
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018).

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

Najniža srednja mjesečna temperatura je u januaru mjesecu i iznosi 8°- 9° C, a najviša srednja mjesečna temperatura je u augustu sa 24° - 25° C.

Na hercegrovskom području ima prosječno godišnje 105 dana sa temperaturom preko 25° C i 33 dana sa temperaturom preko 30° C, dok samo 3,3 dana prosječno godišnje, temperatura pada ispod 0° C.

Godišnja suma ljetnjih dana iznosi 104,7, a tropskih 32,9, što znači da je skoro svaki treći dan u godini ljetnji, a da je je više od 30 dana u godini tropskih, sa temperaturom većom od 30 °C. Broj dana sa mrazom je neznatan, 3,3 dana godišnje.

Visoke ljetnje temperature u Bokokotorskom zalivu su posljedica golih krečnjačkih stijena, koje se u ljetnjim mjesecima jako zagrijavaju, a visoko zaleđe štiti od hladnih prodora.

Oblačnost

Prosječna godišnja oblačnost je prilično visoka, tako da srednja mjesečna i godišnja oblačnost u 1/10 pokrivenog neba iznosi 5/10.

Najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u augustu. Učešće vedrih dana je suprotnooblačnosti, tako da imamo sljedeći odnos prosječno godišnje vedrih 101,8 dana, a oblačnih 102,8 dana.

Insolacija

Trajanje osunčanosti se kreće oko 2430 sati u prosjeku godišnje ili 6,6 sati na dan. Mjesec juli ima najviši prosjek sa 11,5 časova na dan, a decembar i januar najmanji, sa 3,1 časova na dan.

Ovo je izuzetno važna fenološka i klimatološka pojava, koja utiče na vegetaciju, na stasavanje i dozrijevanje plodova i na povećanje kvaliteta i arome voća i povrća, a posebno mediteranskih kultura.

Padavine

Obilne padavine koje su poznata karakteristika ovog područja, rezultat su izraženih uslova reljefa. Prisustvo visokih planinskih vijenaca u neposrednom zaleđu, uslovljava izdizanje vazdušnih masa, kondenzaciju i obilne padavine, tako da su Crkvice poznate kao mjesto sa najviše padavina u Evropi.

Broj dana sa padavinama većim od 1 mm, u hercegrovskoj opštini iznosi 128 godišnje, maksimum je u novembru, a minimum u julu. Srednja godišnja količina vodenog taloga iznosi 1990 mm.

Karakteristike vjetrova

Opšta godišnja karakteristika je pojava velikog procenta tišina (41%), a tokom sezone kreće se od 35% zimi do 47% ljeti. Najučestaliji godišnji smjerovi su E-SE-NW, koji su zastupljeni sa po 10-12% dok su ostali znatno manje učestalosti oko 5%. Opšta karakteristika ovog bazena su veoma izraženi mikroklimatski uslovi, sa pojavom velikog procenta tišina (41% prosječno godišnje), visokim ljetnjim temperaturama (30° C), visokom srednjom godišnjom temperaturom (16° C),

prosječnom dnevnom insolacijom od 7 sati i prosječnom godišnjom količinom vodenog taloga od 1990 mm.

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83)

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

Projektantske smjernice za protivpožarnu zaštitu

1. Valorizujući faktori

- osiguranje dovoljnih količina vode za gašenje požara (stabilni sistem i hidrantska mreža), spoljna i unutrašnja »H« mreža,
- osiguranje pristupnih puteva za vatrogasna vozila, (visina garaže, ulaz u zonu kompleksa itd.
- udaljenost između objekata.

2. Požarno razdvajanje

- zone garaže od ostalih cjelina
- zone poslovnih cjelina od stambenih sadržaja
- specifičnih objekata od ostalih cjelina.

3. Svaku zonu treba ograničiti uspostavljanjem pojedinih požarnih sektora, svi objekti cjeline moraju imati nosive zidove od teško gorivih materijala i negorivi pokrov na objektima gornjih spratova.

4. Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata, treba voditi računa o :

- namjeni objekata odnosno pojedinih sadržaja istih
- požarnom opterećenju objekta-cjeline,
- vatrootpornosti objekta-cjeline
- visini objekta.

U smislu zaštite od požara, visina objekta je visina od nivoa na kom je urađen pristup ili plato za rad sa automatskim ljestvama pri vatrogasnoj intervenciji, do nivoa poda poslednje etaže za boravak lica. Ukoliko je ova visina viša od 22 metra objekat se tretira kao visok i tada podleže nizu rigoroznih zahteva bezbjednosti koji imaju mnoge uticaje i na urbanističke zahtjeve. Prema tome sa gledišta zaštite od požara, nije bitno da li objekat ima šest ili sedam spratova, već ima li visinu manju ili veću od 22 m. Za objekte do 22 m visine dovoljno je da se objektu priđe vatrogasnim vozilima sa jedne strane, jedne fasade. Vatrogasnim vozilima mora biti omogućeno da priđu objektu sa onih strana na kojima se nalaze prozori, vrata i drugi otvori. Za intervenciju pri gašenju požara mora se obezbjediti plato na kome je moguće korišćenje automehaničkih lestava. Pristupni put oko objekta i plato za intervencije moraju se izraditi tako da su pristup i kretanje vatrogasnih vozila uvek mogući samo vožnjom unaprijed. U nizu propisa obrađuju se zahtjevi za pristupnim putem ka objektu, uređenju platoa za vatrogasna vozila i sl. Osnovni podaci o pristupnom putu vezuju se za tehničke karakteristike, vatrogasnih vozila. Iako se vozila ove namjene stalno usavršavaju, pa dolazi do promene njihovih gabaritnih mjera i drugih karakteristika, osnovni zahtjevi se ustaljuju na sljedećim vrijednostima: vožnja samo unaprijed treba da se obezbjedi na prilaznoj dužoj fasada visokog objekta. Kod niskih objekata dovoljan je prilaz fasadi koja ima otvore.

5. Javne saobraćajnice

- potrebno je izbjeći uske komunikacije
- dvosmjerne saobraćajnice min. širine 6,0 m
- jednosmjerne min. 3,5 m
- unutrašnji radijus krivine koji ostvaruju točkovi vozila je 7m, a spoljašnji 10,5 m
- osovinska nosivost 10 tona osovinskog pritiska za troosovinska vozila ili 20 tona za tačku,
- uspon manji od 6%
- visina etaže gdje treba da uđu vatrogasna vozila treba da iznosi min. $H=4,8$ m (podzemne garaže i dr.)
- Pored objekta sa strane prilaza objektu mora se obezbjediti plato za vatrogasno vozilo minimalne širine 5,5 m i minimalne dužine 15 m, maksimalnog nagiba od 3%.
- Plato mora da primi opterećenje od stope vatrogasnog vozila 10 tona na 0,1 m².
- Na dijelu saobraćajnica preko podzemnog dijela objekta, odnosno preko kanala treba napraviti proračun koji potvrđuje nosivost tog dijela saobraćajnica vodeći računa o težini vatrogasnog vozila.
- U zoni od požarnog puta do objekta ne smije biti električnih nadzemnih vodova i visokog drveća koji bi smetali prilikom intervencije vatrogascima.
- Treba izbegavati veštačke i prirodne prepreke koje bi mogle da ometaju kretanje vatrogasnih vozila.
- Predmetnom objektu se može prići vatrogasnim vozilima do tri fasade.

Identifikacija prostora većeg požarnog rizika obavezuje sve faziste, na izradi Glavnog projekta, da ih posebno tretiraju kroz aspekt zaštite od požara.

Posebnu opasnost predstavljaju:

- javne podzemne garaže
- magacin tehničke robe
- magacini zapaljivih materija
- turističke cjeline i objekti gdje se okuplja veći broj osoba

6. Evakuacija velikog broja ljudi sa jedne ili dvije etaže se ne može po nahođenju ubrzati, zato se sistemima protivpožarnog alarmiranja skraćuje vreme otkrivanja požara, uzbunjivanja i evakuacije. Automatski sistemi dojave požara su obavezni u: podzemnim garažama, javnim objektima, velikim poslovnim prostorima, a prema projektnom zadatku i nameni pojedinih prostorija od podruma pa do zadnjih etaža.

7. Zidovi i međuetazne ploče svih etaža sa pripadajućim glavnim hodnicima i stepeništima specifičnih objekata - objekata gdje se skuplja veći broj ljudi, moraju biti sa 3-sata vatrootpornosti.

8. Pristupi od stepeništa na hodnike ili holove moraju na svim spratovima biti zatvoreni vratima, koja su za dim nepropusna i koja se sama zatvaraju.

9. Za ovakvu vrstu objekata zabranjena je izgradnja konzolnih stepeništa.

10. Ako jedna etaža prima više od 360 korisnika mora se predvideti još jedno sporedno stepenište.

11. Svijetla širina glavnih stepeništa, mjerena između rukohvata, mora iznositi min.150cm, ako je na njega upućeno do 200 korisnika a za svakih daljih 100 korisnika mora se dodati 30 cm.

12. Glavni hodnici koji vode direktno u slobodan prostor moraju imati širinu od najmanje 200 cm.

13. Vertikalni otvori moraju biti tako izgrađeni da se preko njih ne može širiti požar ili dim. Osim stepena vatrootpornosti objekata, za prenošenje požara sa jedne

zgrade na drugu od značaja su i mnogi drugi faktori, među kojima i veličina otvora na zidovima susednih objekata, visina i dužina objekata. Veličina otvora i zidova izloženih strana značajna je zbog toga što se požar mnogo lakše prenosi ako u zidovima postoje otvori nego ako u njima nema otvora. Sa tog stanovišta može se reći da je opasnost od prenošenja požara sa jedne zgrade na drugu proporcionalna veličini otvora na zidovima. Najčešći otvori na zidovima su prozori.

Prema tome, iz zgrade koja je zahvaćena požarom, lakše će se preneti požar ako na njoj ima više prozora i vrata koji su okrenuti prema drugoj zgradi. Isto tako, ako na susednoj zgradi ima više otvora u zidu koji je okrenut zapaljenoj zgradi, požar će se lakše preneti. Značaj visine objekta za prenošenje požara sa jedne zgrade na drugu proističe otuda što se između dve susjedne zgrade pri požaru stvara zona u kojoj se vazduh više zagreva, što pospešuje i mogućnost širenja, odnosno prenošenja požara sa jedne zgrade na drugu. Osim visine, za prenošenje požara značajna je i dužina zgrade. Ukoliko je veća dužina zgrada okrenutih jedna prema drugoj, utoliko će postojati i veća mogućnost prenošenja požara. Pored ostalih faktora, na bezbjednost zgrade utiče i njena veličina, tako da se dimenzije zgrada pojavljuju kao poseban faktor požarne opasnosti. U većim zgradama po pravilu je skoncentrisana i veća količina zapaljivih materijala, kako materijala koji čine sastavni deo zgrade, tako i materijala koji je smešten u zgradi. Pored opasnosti koje se povećavaju povećanjem veličine zgrade, sa povećanjem veličine zgrade smanjuje se i mogućnost lokalizovanja požara, pogotovo ako su zgrade nepodesno rađene ili izrađene od zapaljivih materijala. S druge strane, veoma je teško, praktično nemoguće ograničiti dimenzije pojedinih vrsta zgrada, pošto bi se time u mnogim slučajevima poremetila funkcionalnost zgrade. Na osnovu naprijed izloženog rastojanja između susjednih objekata s obzirom na prenos požara trebalo bi da bude kod stambenih i javnih objekata najmanje 12 metara. Sprečavanje širenja požara sa jednog na drugi objekat riješeno je na sljedeći način:

- kod objekata koji se dodiruju, između istih je predviđen zid otporan na požar 120 minuta, u ovom zidu nema nikakvih otvora ni prolaza instalacija,
- rastojanje do susjednih objekata je veće od 12 metara,
- objekti gdje nije moglo da se ispoštuje ovo rastojanje imaće sprinkler instalaciju u celom objektu i ista će biti postavljena i pored samih staklenih površina na fasadi na rastojanju od istih 30 cm i na međusobnom rastojanju između mlaznica maksimalno 1,8 m.

14. Skladišta, radionice i administrativni dio moraju biti međusobno podijeljeni zidovima 90-minutne vatrootpornosti.

15. Korišćena ambalaža se privremeno odlaže u posebne prostorije 90-minutne vatrootpornosti, a nakon radnog vremena u kontejnere van objekta.

16. Prostorii bez dovoljnog ozračenja-prirodne ventilacije, moraju imati prisilnu ventilaciju. Ventilacioni uređaji moraju biti podešeni tako da za slučaj požara ostaje u pogonu odsisni sistem.

17. Za ovakvu vrstu objekata obavezan je dopunski izvor električne energije: dizel električni agregat, za svaki objekat posebno kao i svetiljke sa sopstvenim izvorom napajanja-panik rasvjeta, (obavezujući je za garažu a i ostale etaže do gornjih spratova).

18. Liftovi moraju imati vlastito okno u 90-minutnoj vatrootpornosti. Okno mora imati ventilaciju.

	<p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.006/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p>
9.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p>
10.	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>Prema grafičkom prilogu br. 18. „<i>Vegetacija-planirano stanje</i>“, na urbanističkoj parceli UP 328 planirane su površine ograničene namjene (PUO) – zelenilo turizma (ZTH).</p> <p><u>Zelenilo turističkih objekata</u> – planirana izgradnja novih hotela i objekata sa apartmanima nužno utiče i na funkciju i estetski izgled zelenih površina koje ih okružuju. Slobodne površine ovih objekata treba riješavati tako što će se u ambijent uređenog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni rekreaciji (pasivnoj i aktivnoj), zabavi i druženju. Za ozelenjavanje je potrebno koristiti viskodekorativne biljne vrste. Planirati grupacije, masive, travnjake. Posebnu pažnju obratiti na uređenje stepeništa, prolaza. Planirati izgradnju pergola i kolonada koje moraju biti usklađene sa materijalima korištenim za izgradnju objekata. Na manjim površinama uz manje ugostiteljsko-turističke objekte, gdje nema prostora za izgradnju kvalitetne zelene površine, planirati izgradnju ili postavljanje žardinjera sa odgovarajućim biljnim materijalom.</p> <p>Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako postojeće zdravo i dekorativno stablo.</p> <p>Predlog biljnih vrsta koje se mogu koristiti u ozelenjavanju:</p> <p>Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.</p>

	<p>Phoenix canariensis – kanarska datula, Cupressus sempervirens - čempres, Pinus pinea – pinija, Quercus ilex – česmina, Olea europaea - maslina , Laurus nobilis – lovorika, Eucaliptus globulus – eukaliptus, Citrus bigaradia – gorka naranča, Pittosporum tobira – pitospor, Tamarix sp. – tamaris, Nerium oleander – oleander, Vitex agnus castus – konopljika, Arbutus unedo - maginja Lagerstroemia indica – lagerstremija, Punica granatum – šipak, nar Cammelia japonica – kamelija, Callistemon lanceolatus - kalistemon Cordylina australis – kordilina, Yucca gloriosa – juka, Aucuba japonica - aukuba Cistus sp. - bušini , Agava americana – agava, Opuntia sp. – kaktusi, Bougainvillea spectabilis – bogumila, Passiflora ceorulea – pasiflora, Salvia officinalis – žalfija, kadulja, Lavandula officinalis - lavanda Rosmarinus officinalis – rumarin, Iris germanica - perunika Santolina sp. – santoline, Lantana camara – lantana, itd.</p>
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	/
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 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
	/
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV <p>Prema grafičkom prilogu br.12 Elektroenergetska mreže-planirano i postojeće stanje preko UP 386 prolazi postojeći vazdušni dalekovod 10 kV koji je van funkcije i u fazi demontiranja.</p> <p>Prema uslovima nadležnog organa.</p>
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<p>Prema grafičkom prilogu br.16 Vodovod, kanalizacija i kišna kanalizacija – planirano stanje i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Herceg Novi, broj 02-1387/23 od 03.05.2023. godine.</p>
17.4.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkim prilogima 8 i 9 Saobraćaj- Plan regulacije i nivelacije i prema uslovima nadležnog organa.
17.5.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) • Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) • Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) • Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) • Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) <p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>
	<p>Geološka građa terena</p> <p>Teren opštine Herceg Novi je vrlo komplikovane geološke građe i predstavlja jedno od najsloženijih područja u jugoistočnom dijelu spoljnih dinarida. Zastupljene su naslage vrlo promjenljivog litološkog sastava, a njihov strukturni položaj je intenzivno poremećen tektonskim pokretima. Regionalno posmatrano, područje pripada geotehničkoj jedinici Budva – Bar („Cukali zona”), a u zapadnom dijelu jadranske zone.</p> <p>Na ovom području su razvijeni raznovrsni sedimenti trijasa, jure, krede, tercijara i kvartarnih tvorevina, a dio terena prekriven je antropogenim naslagama. Litostratigrafske jedinice se odlikuju različitim biostratigrafskim, falcijalnim i litološkim osobinama. Unutar njih su česte vertikalne i horizontalne promjene, što ukazuje na različite uslove sedimentacije.</p> <p>Geomorfološke karakteristike, naročito u korelaciji s drugim prirodnim odrednicama, predstavljaju osnovnu predispoziciju u formiranju naselja, određivanju namjene površina i opšte koncepcije uređenja prostora, razvoju tehničke i ukupne društvene infrastrukture.</p> <p>Hidrogeološke karakteristike</p> <p>Hidrogeološke osobine i funkcije stijena</p> <p>Za područje zahvata DUP-a Đenovići, prema litološkom sastavu, stepenu deformacija stijena na površini, kao i položaju izvora i ponora, izdvojene su tri osnovne grupe stijena različitih hidrogeoloških osobina:</p> <p>(a) dobro vodopropusne naslage pukotinske i intergranularne poroznosti,</p> <p>(b) u cjelini vodonepropusne naslage,</p> <p>(c) naslage promjenljive vodopropusnosti, relativno male debljine.</p> <p>Hidrogeološka funkcija stijena je u direktnoj zavisnosti od građe terena i položaja stijena u formiranim strukturnim formama. Mogu se razlikovati dva osnovna medija za formiranje i kretanje podzemne vode i to:</p> <p>(a) podzemne vode vezane za okrunjene karbonatne stijene</p> <p>(b) podzemne vode vezane za naslage intergranularne poroznosti</p> <p>Morfometrija</p> <p>Za područje zahvata DUP-a Đenovići, morfometrijska razvedenost terena u direktnoj je zavisnosti od litostratigrafskog i strukturnog sklopa. Izdvojene su tri grupe različitog nagiba:</p>

0° - 5° područja izgrađena od čvrstih karbonatnih stijena, zaravnjena
5° - 10° područja izgrađena od čvrstih karbonatnih stijena, blago nagnuta
10° - 15° područja izgrađena od glinovitih stijena (fliš) ili rastrešenog pokrivača, niži dijelovi padina izgrađenih od fliša, obično su mjesta akumulacije erodiranog materijala

Reljef – horizontalna i vertikalna razuđenost

Po stepenu razuđenosti obalske linije i vertikalne razuđenosti reljefa (disekcija) kopnenog prostora, Boka Kotorska, a time i područje opštine Herceg Novi, predstavlja najizrazitiju cjelinu, ne samo u Crnogorskom, već i u Jadranskom primorju.

Područje opštine Herceg Novi, podjeljeno je na sedam visinskih zona, a zona zahvata DUP-a pripada prvoj i drugoj zoni.

I. zona do 100 m n. v.

II. zona od 100 – 200 m n. v.

Seizmička mikrojeonizacija

Projektovanje i izvođenje objekata, u fizičkom smislu, mora zadovoljiti propise o seizmici ove zone, tj. IX stepeni MCS (Merkalijeve skale), naročito u pogledu statike. Širi, obavezan, pristup je planiranje i projektovanje kompleksa u odnosu na zahtjeve seizmičkog hazarda i smanjenje seizmičkog rizika, gdje osim statike, igraju ulogu i struktura, visina, razuđenost objekata i pojedinih lamela.

Obzirom da se predmetna lokacija nalazi u području očekivanog ekvivalentnog ubrzanja tla visokog rizika ($EQA = 0,17q$ za period od 50 godina), objekti moraju biti niski, razuđeni i bez pretjeranih lamelnih nizova.

Stabilnost i nosivost terena

Stabilnost terena

Stabilnost terena područja zahvata DUP-a podijeljena je u tri kategorije:

(a) stabilan teren – činioci i djelatnosti čovjeka ne mogu izazvati poremećaj;

(b) uslovno stabilan teren – u prirodnim uslovima je stabilan, ali pri izvođenju inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih faktora, može postati nestabilan;

(c) nestabilan teren – u prirodnim je uslovima nestabilan s izraženim brojnim fizičko –geološkim procesima; izvođenjem inženjerskih radova, intenziviraju se procesi koji uzrokuju i proširuju područje nestabilnosti.5

Kao stabilni tereni, gdje se ne očekuje poremećaj stabilnosti, označena su na karti područja izgrađena od čvrstih karbonatnih stijena, kao i ona područja, koja su blago nagnuta ili zaravnjena, koja su vrlo podobna, ukoliko se u obzir uzimaju samo elementi stabilnosti.

Kao uslovno stabilni tereni, označena su područja izgrađena od čvrstih glinovitih stijena, s njihovim rastrešenim ili deponovanim pokrivačem, na kojima, u prirodnim uslovima, nisu registrovane pojave nestabilnosti.

Promjene prirodnih uslova, na bilo koji način, mijenjaju hidrogeološke i, posredno, inženjersko – geološke osobine stijena i mogu izazvati pojave nestabilnosti. Ovo se, naročito, odnosi na terene pokrivene naslagama. Povećane količine podzemne vode u pokrivaču na čvrstim, glinovitim stijenama (koje su vodonepropusne),

smanjuju ugao unutrašnjeg trenja, koheziju i druge geostatičke parametre, koji uz nagib terena, određuju stabilnost padine. Nestabilnosti mogu nastati i promjenama masa na padini, naročito, iskopima, kada se podsjećaju nožice pokrivača u nižim djelovima padine. Kao nestabilni tereni, gdje su registrovana klizišta ili plastične deformacije terena, klizanjem su, uglavnom, zahvaćene pokrivene naslage na čvrstim glinovitim stijinama (flišu).

Nosivost terena:

(a) grupi stijena, nosivosti veće od 20 N/cm², pripadaju sve vezane ili čvrste stijene;
 (b) nosivost 12 – 20 N/cm², vezana je, uglavnom, za grupu poluvezanih naslaga, u čijem sastavu preovladavaju pjeskovita glina, odlomci i blokovi krečnjaka; geološki, to su kvartne tvorevine, konsolidovan sipar, krečnjačke breče, konglomerati i dijelovi aluvijalnih naslaga;

(c) nosivost 7 N/cm², zabilježena je u pjeskovitim sedimentima proluvijalnih konusa, u kojima su, u priobalnom dijelu, bile registrovane pojave likvifikacije;

Sve ove vrijednosti date su načelno jer se nosivost terena mora eksperimentalno utvrditi od lokacije do lokacije, prilikom projektovanja objekata.

Pogodnost terena za urbanizaciju

Karta pogodnosti terena za urbanizaciju u stvari predstavlja završni dokument elaborata seizmičke rejonizacije s preporukama za urbanističko planiranje i projektovanje.

Glavni kriterijumi za ovakvo zoniranje, bili su:

- (a) nagib terena
- (b) dubina do maksimalnog nivoa podzemne vode⁶
- (c) stabilnost terena
- (d) nosivost terena
- (e) seizmičnost.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

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

19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 386

Površina urbanističke parcele	3881.07 m ²
Indeks zauzetosti	0.4
Indeks izgrađenosti	1.6
BRGP ukupno (m ²)	6209.71
Maksimalna spratnost objekata	P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15°
Broj ležaja	76 (4*)
Broj smještajnih jedinica	38
Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
<p>U okviru ovog plana obezbjeđeno je 200 parking mjesta, na zasebnim parkiralištima i u okviru uličnog parkiranja. Ostale potrebe za parkiranjem moraju se zadovoljiti u okviru vlasničkih parcela.</p> <p>Planira se i izgradnja hotelskih kompleksa, pri čemu se potreban parking prostor mora obezbjeđiti ili u okviru urbanističkih parcela na kojima se nalaze hoteli ili u sklopu arhitektonskog rješenja objekata.</p> <ul style="list-style-type: none"> •Parkiranje ili garažiranje vozila obavezno riješiti u okviru urbanističke parcele, po normativu 1 parking mjesto na 4 sobe za hotele, 1 parking mjesto na 2 apartmana i 1 parking mjesto na 60m² BRGP poslovnog prostora. •Tamo gdje postoje uslovi dozvoljena je izgradnja podrumске etaže. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije. Površina podrumске etaže ne ulazi u obračun ukupnog indeksa izgrađenosti i pokrivenosti. Površina suterena koji ima namjenu isključivo za garažiranje ne ulazi u obračun ukupnog indeksa izgrađenosti i pokrivenosti. Za sve druge namjene površina suterenska etaža ulazi u obračun indeksa izgrađenosti i pokrivenosti. •Podrumске etaže mogu se graditi u celoj zoni za gradnju koja je definisana građevinskim linijama. • Prenamjena podrumске ili suterenske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena. 	
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
Oblikovanje objekta	
<ul style="list-style-type: none"> •Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane »ublaženom« bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, ili kamena (tradicionalni pravougaoni slog). • Duža strana objekta mora pratiti smijer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smijer dužeg dijela objekta. 	
Krov objekta	
<ul style="list-style-type: none"> • Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodni, složeni, nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim cjelinama i do 40°, ali samo ako takvih u cjelini već ima. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu 	

preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca osim u slučajevima iz stava 3 ovog člana.

- Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalice ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima. U okviru tradicionalnih sredina gdje se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao čest, preporučuje se korišćenje takvog pokrivača.

- Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz. «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tkz. «belvedere» jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja ikrovni oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovni prozora može biti od 15° do 26°.

Istak vijenca objekta

- Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetnski, ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20m do 0,30m od ravni pročeljih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima.

- Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,20m.

Uređenje parcele

- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti obloženi lomljenim kamenom. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 3m.

- Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.

- U starim tradicionalnim dijelovima naselja ograde dvorišta mogu biti i do 3,0m visine, u skladu sa lokalnom tradicijom i potrebom formiranja dvorišta.


Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

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

21.

DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direkotratu za inspekcijski nadzor i licenciranje
- U spise predmeta
- a/a

22.	OBRADIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić Nataša Đuknić <i>Zyrmu E Hainovic</i>
23.	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE M.P.	Olja Femić Potpis ovlašćenog službenog lica 
24.	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Dokaz o uplati nakanade za utu-a - List nepokretnosti i kopija plana - Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Herceg Novi, broj 02-1387/23 od 03.05.2023. godine. 	

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

File broj: 08.05.2023.				
Šifra opštine	Opć. kat. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08-332		23-2172		3

Crna Gora
Uprava za katastar i državnu imovinu
- Područna jedinica Herceg Novi -
Broj: 919-109-101/2023
Herceg Novi, 28.04.2023. godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJE,
PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
Direktorat za planiranje prostora i informativne sisteme
Direkcija za izdvanje urbanističko-tehničkih uslova
PODGORICA, ul. IV proleterske brigade br. 19

Veza Vaš br. 08-332/23-2172/5

Poštovani,

U prilogu Vam prosljeđujemo listove nepokretnosti i kopije plana za
kat.parc. 343 i 671/1 K.O. Đenovići.

S poštovanjem





19200000330



109-919-7103/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-7103/2023

Datum: 28.04.2023.

KO: ĐENOVIĆI

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 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 508 - 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	Prilohod
671	1		2,3,5 21	22/02/2018		Javni putevi PRAVNI PROPIS		48164	0.00
671	1	1	2,3,5 21			Trafo-stanice PRAVNI PROPIS		26	0.00
								48190	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
0000002200022	CRNA GORA -- Podgorica Podgorica		Svojina	1/1
0000002010666	VLADA CRNE GORE JTOMAŠEVIĆA 2 Podgorica		Raspologanje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
671	1	1	Trafo-stanice GRADENJE	0	P 26	Svojina CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI IVANA MILUTINOVIĆA 12 1/1 0000003099873

Ne postoje tereti i ograničenja.

Datum i vrijeme: 28.04.2023. 10:40:59

1 / 3

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
MIRJANA
RUSENOVIC MIRJANA



SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnositelj	Sadržina
	PD				
671/1		109-2-919-1549/1-2021	15.07.2021 10:00	DEDEJIĆ MILOŠ PP ZA MENTION HOLDINGS INC	SPROVODIENJE SNIMANJA TRASE ELEKT K.P. 9, 26, 30/2 I DR K.O. DJENOVICI
671/1	1	109-2-919-1549/1-2021	15.07.2021 10:00	DEDEJIĆ MILOŠ PP ZA MENTION HOLDINGS INC	SPROVODIENJE SNIMANJA TRASE ELEKT K.P. 9, 26, 30/2 I DR K.O. DJENOVICI



192000000330



109-919-7097/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-7097/2023

Datum: 28.04.2023.

KO: ĐENOVIĆI

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 izdaje se.

LIST NEPOKRETNOSTI 329 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Pofes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov slićanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilob
343			2,3 21			Dvorište		3833	0.00
343		1	2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		115	0.00
343		2	2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		85	0.00
343		3	2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		77	0.00
343		4	2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		77	0.00
343		5	2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		54	0.00
343		6	2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		27	0.00
343		7	2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		27	0.00
343		8	2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343		9	2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343		10	2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343		11	2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343		12	2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343		13	2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343		14	2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343		15	2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343		16	2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343		17	2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343		18	2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343		19	2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343		20	2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		47	0.00
343		21	2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		8	0.00

Datum i vrijeme: 28.04.2023. 10:34:59

1 / 3

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
								4674	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000021292290 0	CITY HOSTELS BALKAN DOO BEOGRAD UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI GRAD BEOGRAD 0	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina Izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
343		1	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA	919	115	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO BEOGRAD UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 1/1 0000021292290 0
343		2	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA	919	85	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO BEOGRAD UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 1/1 0000021292290 0
343		3	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA	919	77	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO BEOGRAD UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 1/1 0000021292290 0
343		4	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA	919	77	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO BEOGRAD UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 1/1 0000021292290 0
343		5	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA	919	54	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO BEOGRAD UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 1/1 0000021292290 0
343		6	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA	919	27	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO BEOGRAD UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 1/1 0000021292290 0
343		7	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA	919	27	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO BEOGRAD UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 1/1 0000021292290 0
343		8	Zgrada za odmor(vikendica)	919	27	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO BEOGRAD UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 1/1 0000021292290 0
343		9	Zgrada za odmor(vikendica)	919	27	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO BEOGRAD UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 1/1 0000021292290 0
343		10	Zgrada za odmor(vikendica)	919	27	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO BEOGRAD UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 1/1 0000021292290 0
343		11	Zgrada za odmor(vikendica)	919	27	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO BEOGRAD UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 1/1 0000021292290 0
343		12	Zgrada za odmor(vikendica)	919	27	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO BEOGRAD UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 1/1 0000021292290 0
343		13	Zgrada za odmor(vikendica)	919	27	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO BEOGRAD UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 1/1 0000021292290 0
343		14	Zgrada za odmor(vikendica)	919	27	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO BEOGRAD UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 1/1 0000021292290 0
343		15	Zgrada za odmor(vikendica)	919	27	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO BEOGRAD UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 1/1 0000021292290 0
343		16	Zgrada za odmor(vikendica)	919	27	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO BEOGRAD UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 1/1 0000021292290 0

Datum i vrijeme: 28.04.2023. 10:34:59

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj zgrade	Način korišćenja Osnov silcanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
17	Zgrada za odmor(vikendici)	919	27	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO 1/1 BEOGRAD 0000021292290 UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 0
343	Zgrada za odmor(vikendica)	919	27	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO 1/1 BEOGRAD 0000021292290 UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 0
343	Zgrada za odmor(vikendica)	919	27	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO 1/1 BEOGRAD 0000021292290 UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 0
343	Zgrada za odmor(vikendica)	919	47	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO 1/1 BEOGRAD 0000021292290 UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 0
343	Zgrada za odmor(vikendica)	919	8	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO 1/1 BEOGRAD 0000021292290 UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 0

Ne postoje tereti i ograničenja.

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).



Na
Načelnika
S. Knježević
BUSBUSINOVIĆ MIRJANA

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 919-109-101/2023

Datum: 28.04.2023.



Katastarska opština: ĐENOVIĆI

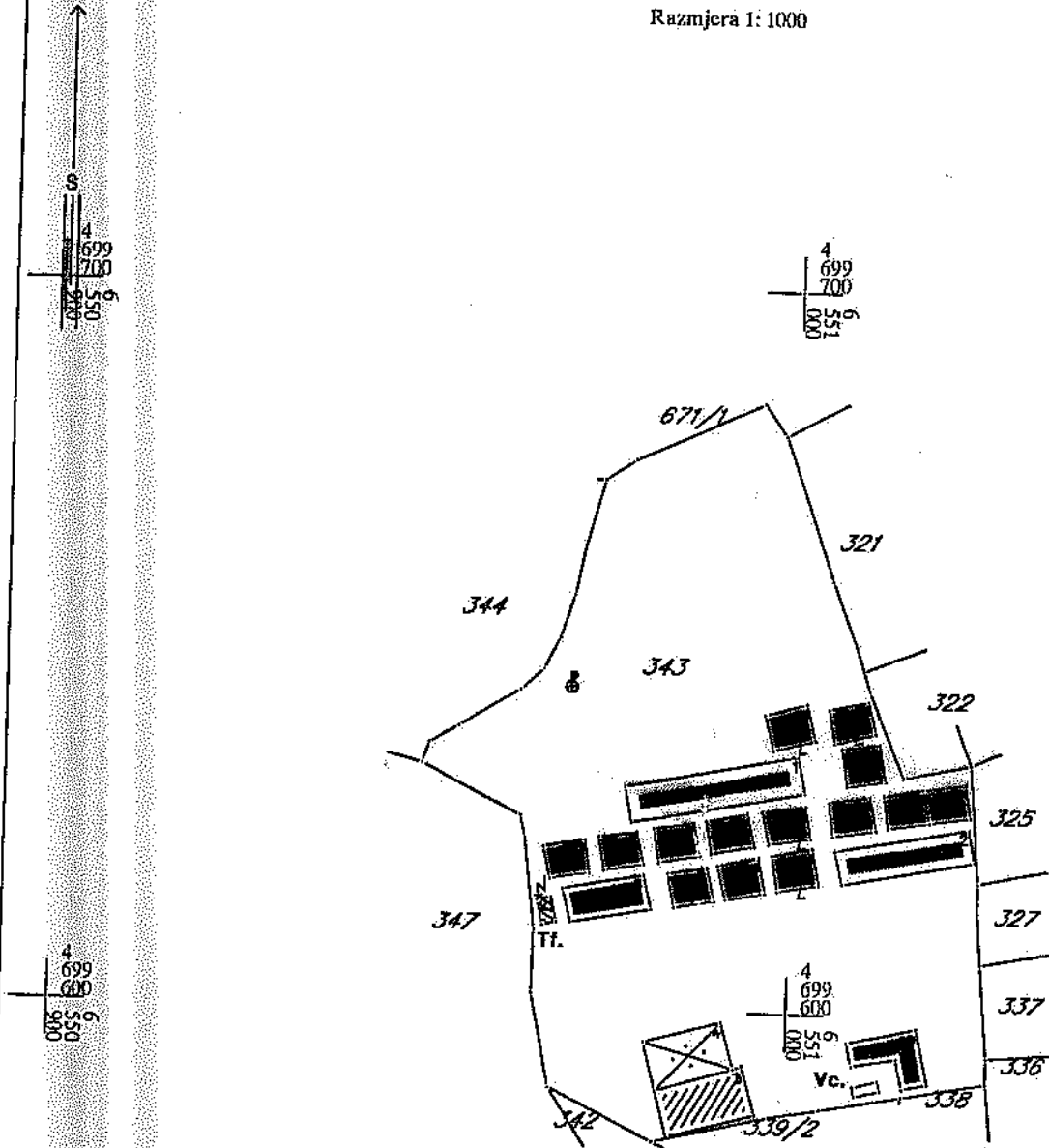
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2,3

Parcela: 343

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

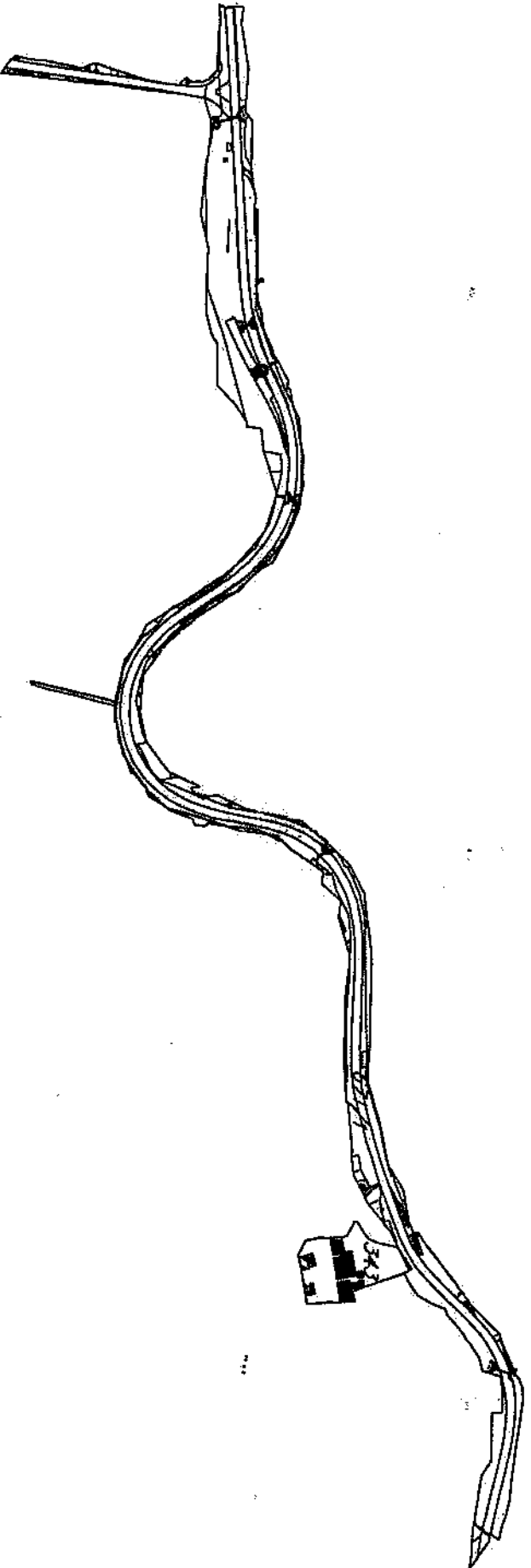
Broj: 919-109-101/2023

Datum: 28.04.2023.



KOPIJA PLANA

Razmjera 1:6000



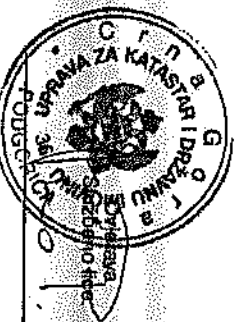
Katastarska opština: ĐENOVICI

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana:

Parcela: 343, 671/I

Obrač:




DOO VODOVOD I KANALIZACIJA
 85340 Herceg Novi
 Put 10. Hercegovačke brigade 3.
 Žiro račun HB: 520-4294-94
 OIB: 510-169-18
 KB: 525-1470-96
 PIB 02293196 PDV 20/31-00090-7

Kontakt: Centrala +382(0)31 323-166
 Direktor 322-174
 Tehnički sektor 323-191
 Faks 323-090
 Email: vodovodhn@t-com.me
 Web: www.vodovodhnovi.co.me

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

Primijeno: 10. 05. 2023				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redn. broj	Prilog	Vrijednost
08	332	23	2172	4

Broj:02-1387/23
Herceg Novi, 03.05.2023.god.

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
 Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova
 IV proleterske brigade broj 19, Podgorica
 Podnosilac zahtjeva: Goran Velimirović

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-1387/23 od 27.04.2023.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 343 k.o. Đenovići, koji se pred Ministarstvom vodi pod brojem 08-332/23-2172/4 od 20.04.2023.god., konstatuje se:

Vodovod:

- ✦ Za planiranu izgradnju predvidjeti vodovodni PEHD priključak min DN 25 mm, sa PVC cjevovoda DN 200 mm;
- ✦ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno, sa potrebnim fazonskim komadima i ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ✦ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✦ Za planirani objekat predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem, u kojem će se smjestiti vodomjer min DN 25 mm (INSA i sl.);
- ✦ Ukoliko se planira hidrantska mreža, predvidjeti poseban vodomjer min DN 50 mm (INSA i sl.);

Kanalizacija:

- ✦ Kanalizaciju cjelokupnog kompleksa riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju PVC min DN 200 mm;
- ✦ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziono okno;
- ✦ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama u zavisnosti od prečnika cjevovoda i konfiguracije terena;
- ✦ Ukoliko se planira profesionalna kuhinja, neophodno je predvidjeti separatore masti i ulja za predtretman otpadnih voda prije njihovog upuštanja u gradsku kanalizacionu mrežu;
- ✦ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestima priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

Napomena:

Ivicom predmetne parcele položeni su cjevovodi PVC DN 300 mm i PVC DN 200 mm. U skladu sa opštinskim propisima, uspostavlja se zaštitna zona oko cjevovoda, na način da se ne dozvoljava nikakva gradnja 2,00 m lijevo i desno od osovine cjevovoda (član 43, službeni list CG-opštinski propisi broj 018/16).

Prije početka radova neophodno je obratiti se doo „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi, u cilju dobijanja dodatnih informacija i izbjegavanja eventualnih havarija na postojećim cjevovodima, čiji bi troškovi snacije pali na teret investitora.

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

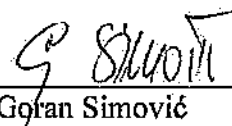
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži



Lidrija Stojanović

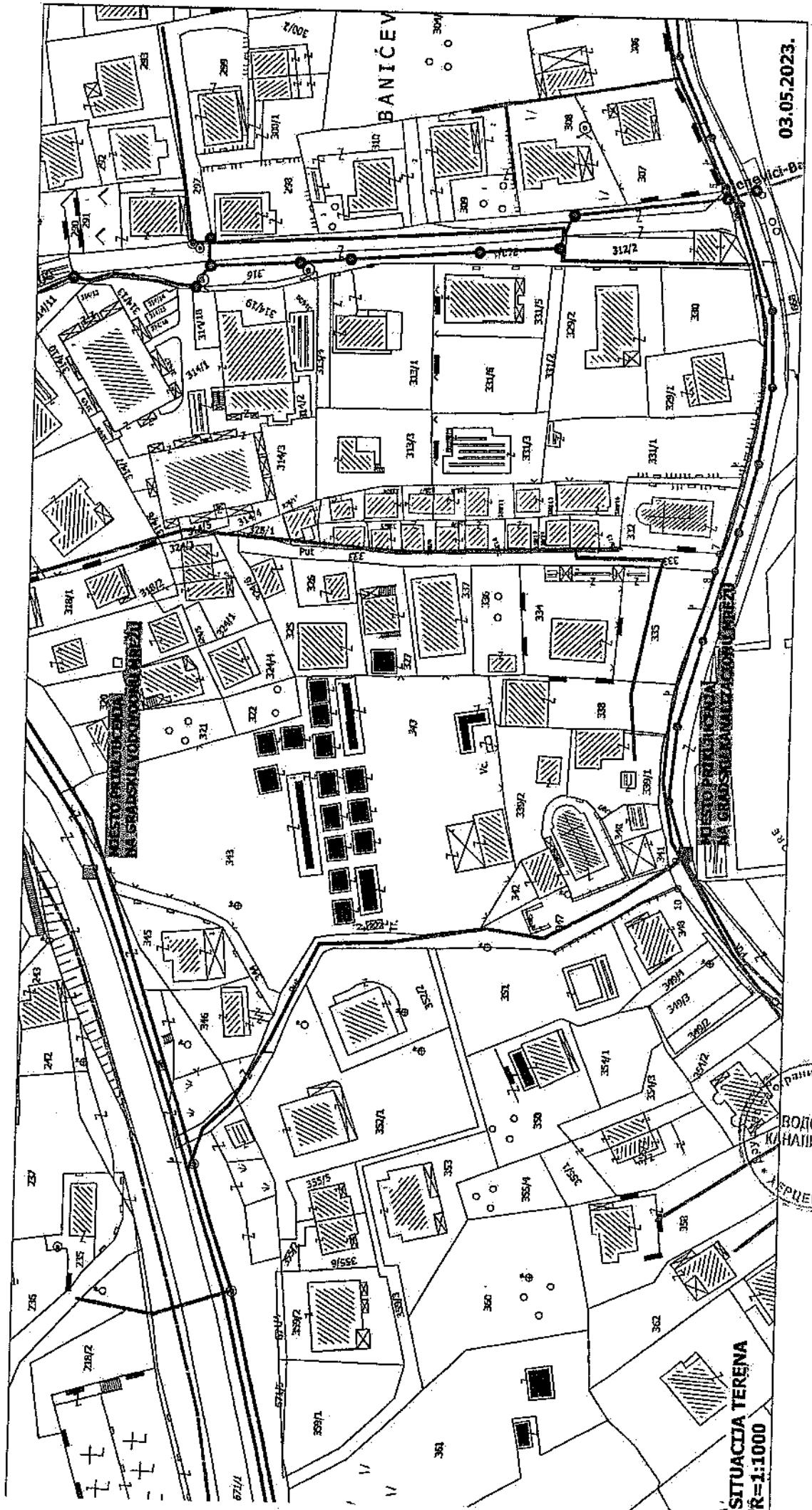
Tehnički rukovodilac


Goran Simović



Direktor

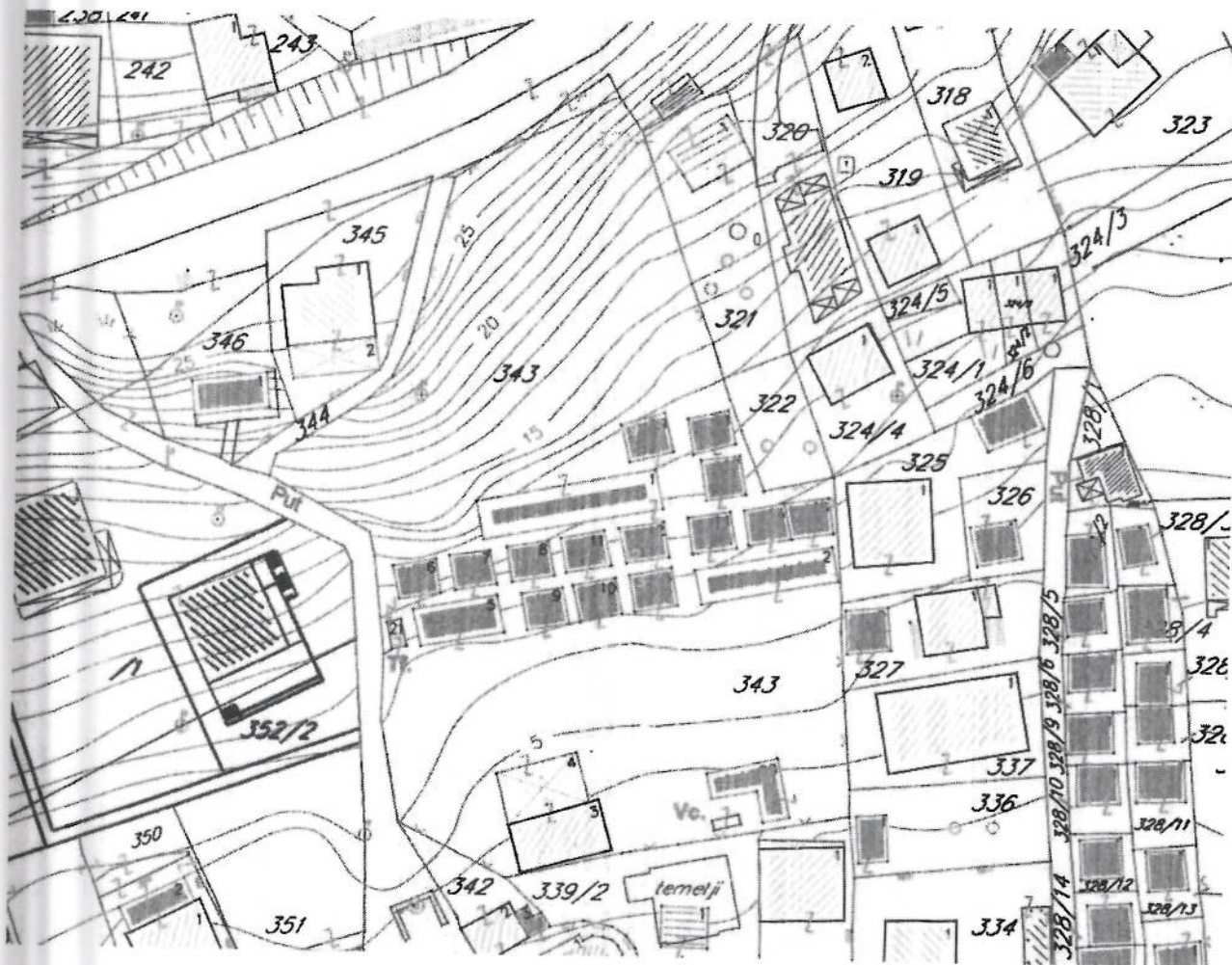

Lučić Boro



03.05.2023.

SITUACIJA TERENA
R=1:1000

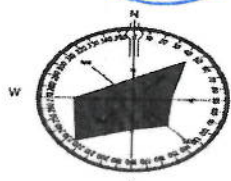




LEGENDA

- granica zahvata Plana
- granica zahvata UP Brezine-Ubojno
- granica zahvata UP "Amatist"
- granica Morskog Dobra

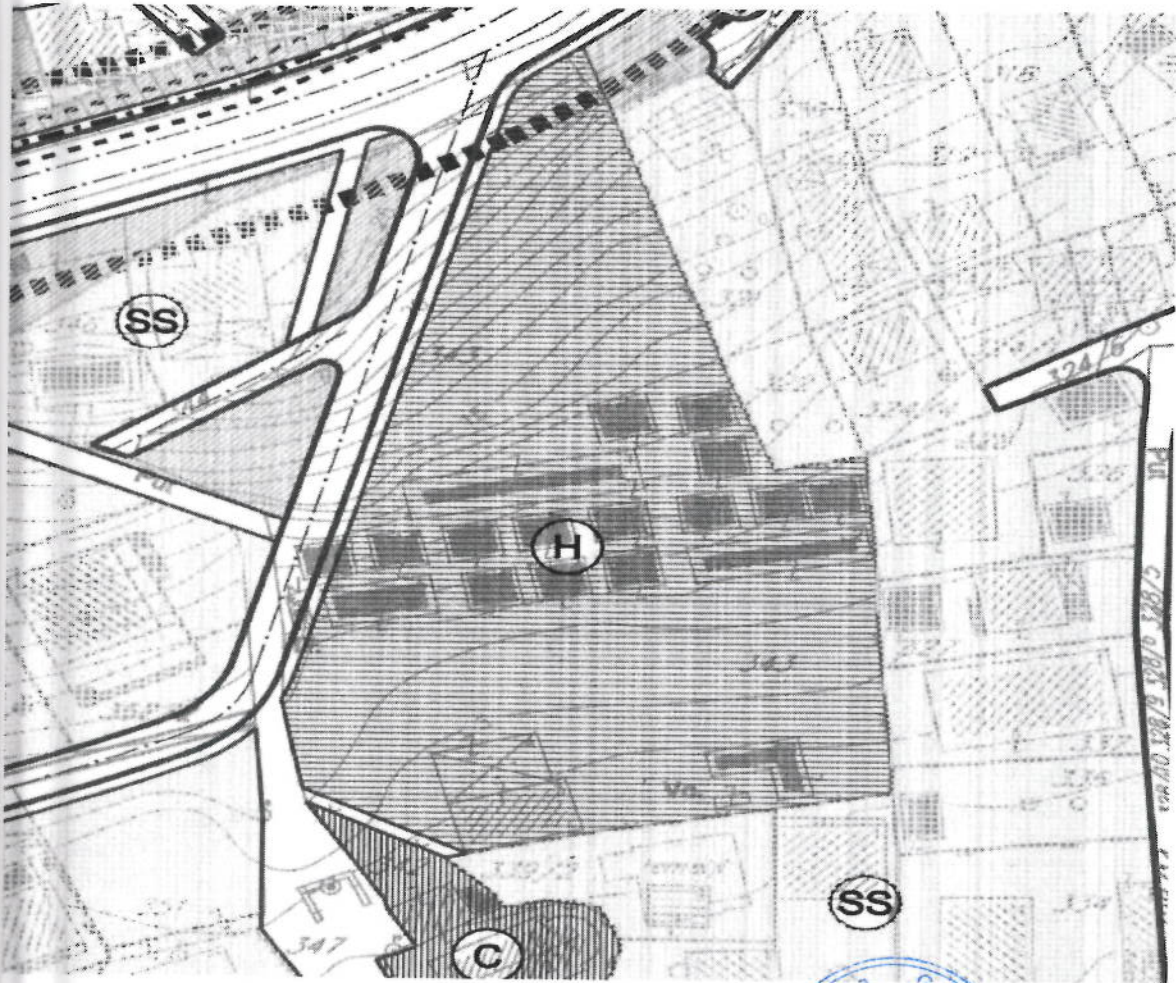
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐENOVIČI



NAPOMENA

Planom nisu obradjeni zahvati Urbanističkog projekta Brezine - Ubojno, Urbanističkog projekta Amatist i zona Morskog dobra

"Doktrina za urbanizam i projektovanje Herceg Novi" Herceg Novi		Izradio: Orlinac Džanirović, dipl.ing.arh. Orlinac Džanirović, dipl.ing.arh. Orlinac Džanirović, dipl.ing.arh.	
OPŠTINA HERCEG NOVI		Orlinac Džanirović, dipl.ing.arh. Orlinac Džanirović, dipl.ing.arh.	
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐENOVIČI		Orlinac Džanirović, dipl.ing.arh. Orlinac Džanirović, dipl.ing.arh.	
URBANIZAM		Orlinac Džanirović, dipl.ing.arh. Orlinac Džanirović, dipl.ing.arh.	
GEODETSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA		Datum: 2013. god.	Mjerilo: R 1:1000
		List br.:	1



LEGENDA

- granica sašveta Plava
- granica sašveta LP "Brodsko-Usudno"
- granica sašveta LP "Amstel"
- granica Mestskog Dobroa

OBJEKTI INFRASTRUKTURE

- mostovi
- željeznice
- ZELENILO
- zelena površina

STANOVANJE

- SS** zona stanovanja srednjih kućina - nježno stanovanje
za max = 0,4
za min = 1,2
max spratnosti 2+2+2+2 ili 3+2, odavno 2+2+1+2 ili 2+2+2
za terena cij mogu prestat 10
- SS** zona stanovanja srednjih kućina - nježno stanovanje
za max = 0,4
za min = 0,8
max spratnosti 2+2+2 ili 3+2, odavno 2+2+1+2 ili 2+2+2
za terena cij mogu prestat 10
- SS** zona stanovanja visokih kućina - porodično stanovanje
za max = 0,4
za min = 0,8
max broja podiznih objekta 20000
max spratnosti 2+2+2 ili 3+2, odavno 2+2+1
za terena cij mogu prestat 10

TURIZAM

- H** hotel
za max = 0,4
za min = 1,2
max spratnosti 2+2+2 ili 3+2, odavno 2+2+1+2 ili 2+2+2
za terena cij mogu prestat 10
- AH** apart hotel
za max = 0,4
za min = 1,2
max spratnosti 2+2+2 ili 3+2, odavno 2+2+1+2 ili 2+2+2
za terena cij mogu prestat 10
- TC** turističko posuda
za max = 0,4
za min = 1,2
max spratnosti 2+2+2 ili 3+2, odavno 2+2+1+2 ili 2+2+2
za terena cij mogu prestat 10

SPORT I REKREACIJA

- rekreativno igralište

JAVNI SADRŽAJI

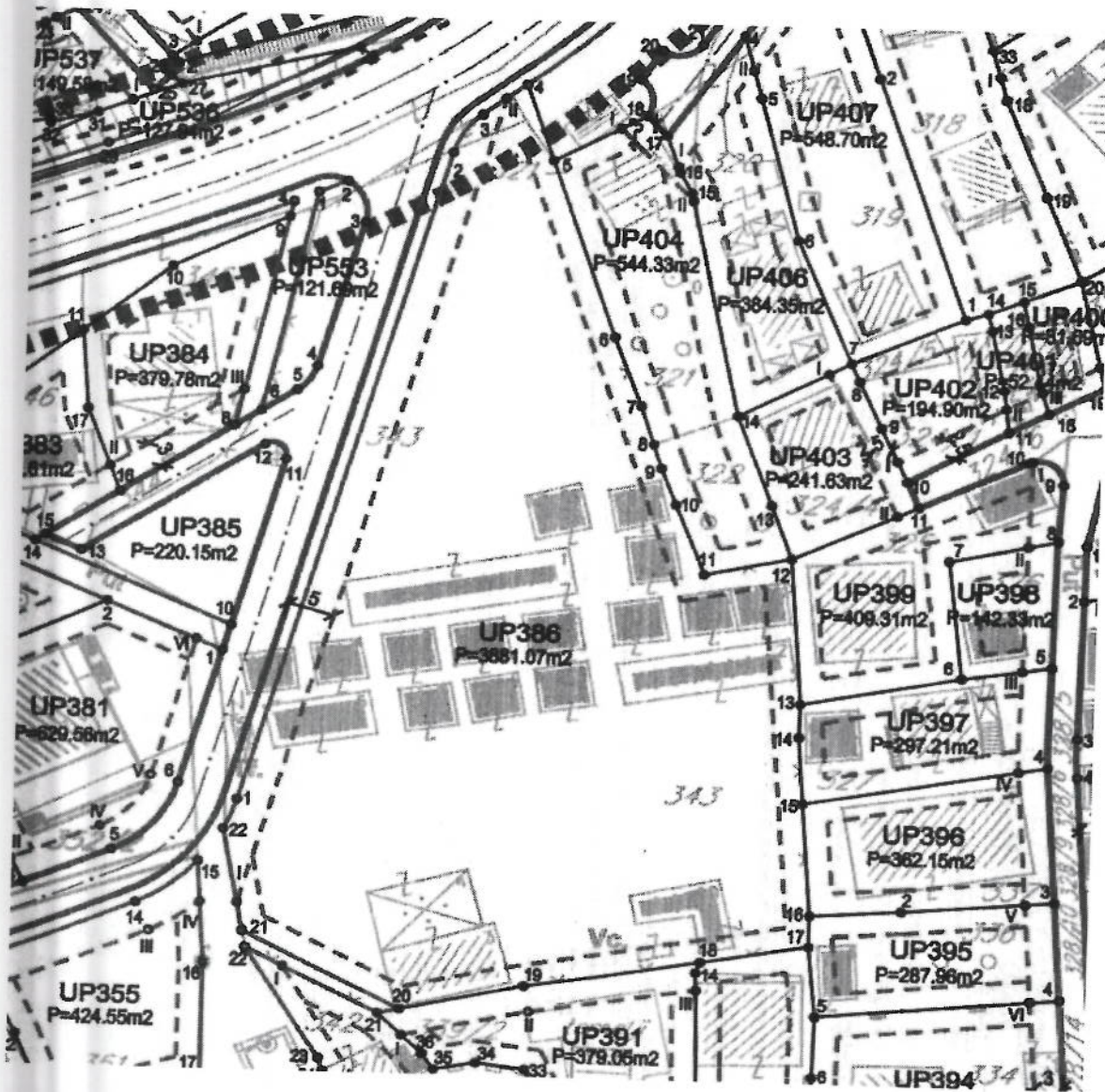
- MC** mjesta za posjetnike
- P** pošta
- DK** dnevni kafe
- C** gradje
- PC** prostorna gradje
- O** ostava

**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
ĐENOVIČI**

PLAN



"Bila se Urbanistički Planovi" - Herceg Novi		
OPŠTINA HERCEG NOVI		
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐENOVIČI		
URBANIZAM		
PLAVIRANA NAMJERA POVRŠINA		
ŠK. Broj	R 1:1000	6



- UP1 oznaka urbanističke parcele
- granica urbanističke parcele
- - - - - gradjevinska linija
- I koordinatne tacke koje definišu granice urbanističkih parcela
- I koordinatne tacke koje definišu gradjevinsku liniju

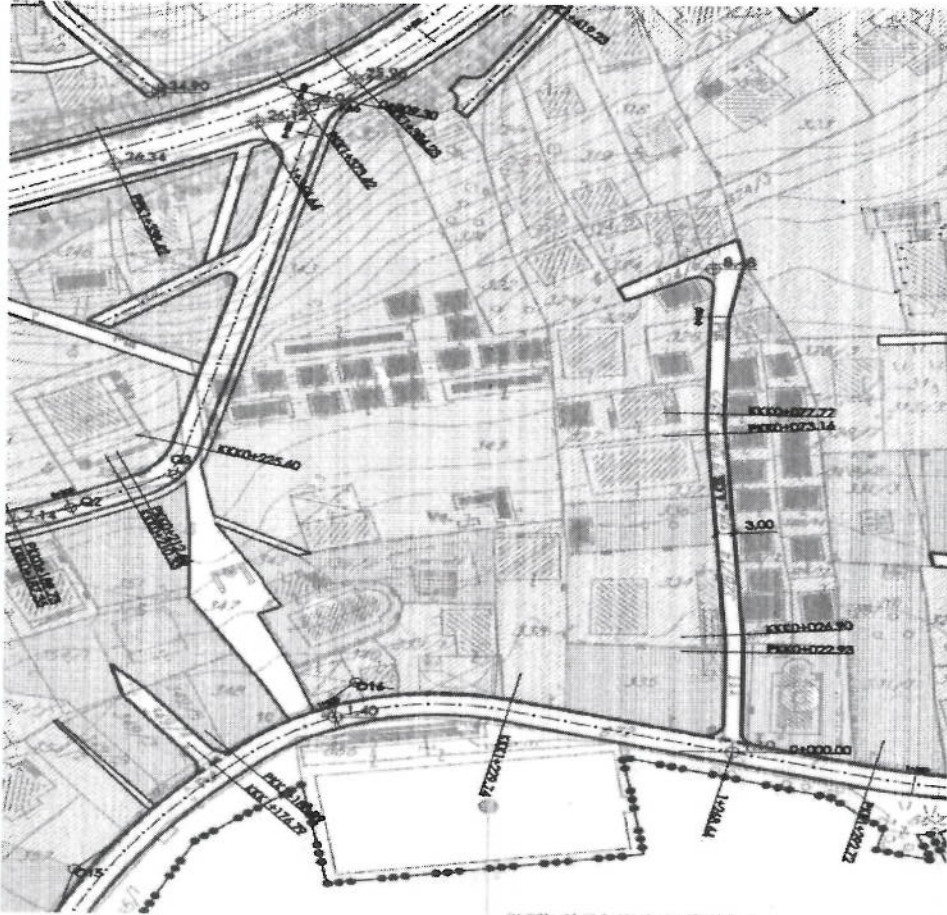
NAPOMENA

urbanisticko-tehnicki uslovi mogu se izdati na dijelu urbanisticke parcele i u granicama katastarske parcele ukoliko su zadovoljeni minimalni parametri dati za tu zonu

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
ĐENOVIČI

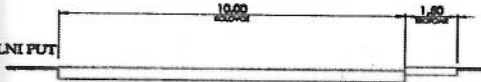
PLAN

"Biro za urbanizam i projektovanje Herceg Novi" Herceg Novi		Datum: 11.02.2010. god. Mesto: Herceg Novi, ul. Matije Gupca Broj: 111/10 Vrsta: Urbanizam, detaljni plan	
OPŠTINA HERCEG NOVI		Projektant: [Signature] Proverio: [Signature]	
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐENOVIČI		Datum: 11.02.2010. god. Mesto: Herceg Novi, ul. Matije Gupca Broj: 111/10 Vrsta: Urbanizam, detaljni plan	
URBANIZAM		Datum: 11.02.2010. god. Mesto: Herceg Novi, ul. Matije Gupca Broj: 111/10 Vrsta: Urbanizam, detaljni plan	
PARCELACIJA I PREPARCELACIJA		MAST 2010. god.	R 1:1000 7

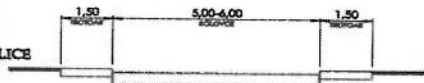


KARAKTERISTIČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICA, R=1:100

M-M
MAGISTRALNI PUT



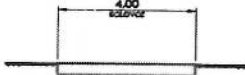
S-S
STAMBENE ULICE



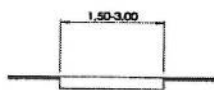
O-O
PRIOBALNA SAOBRAĆAJNICA



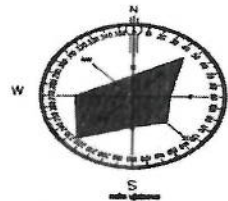
K-K
KOLSKO-PJEŠACKI PRILAZI



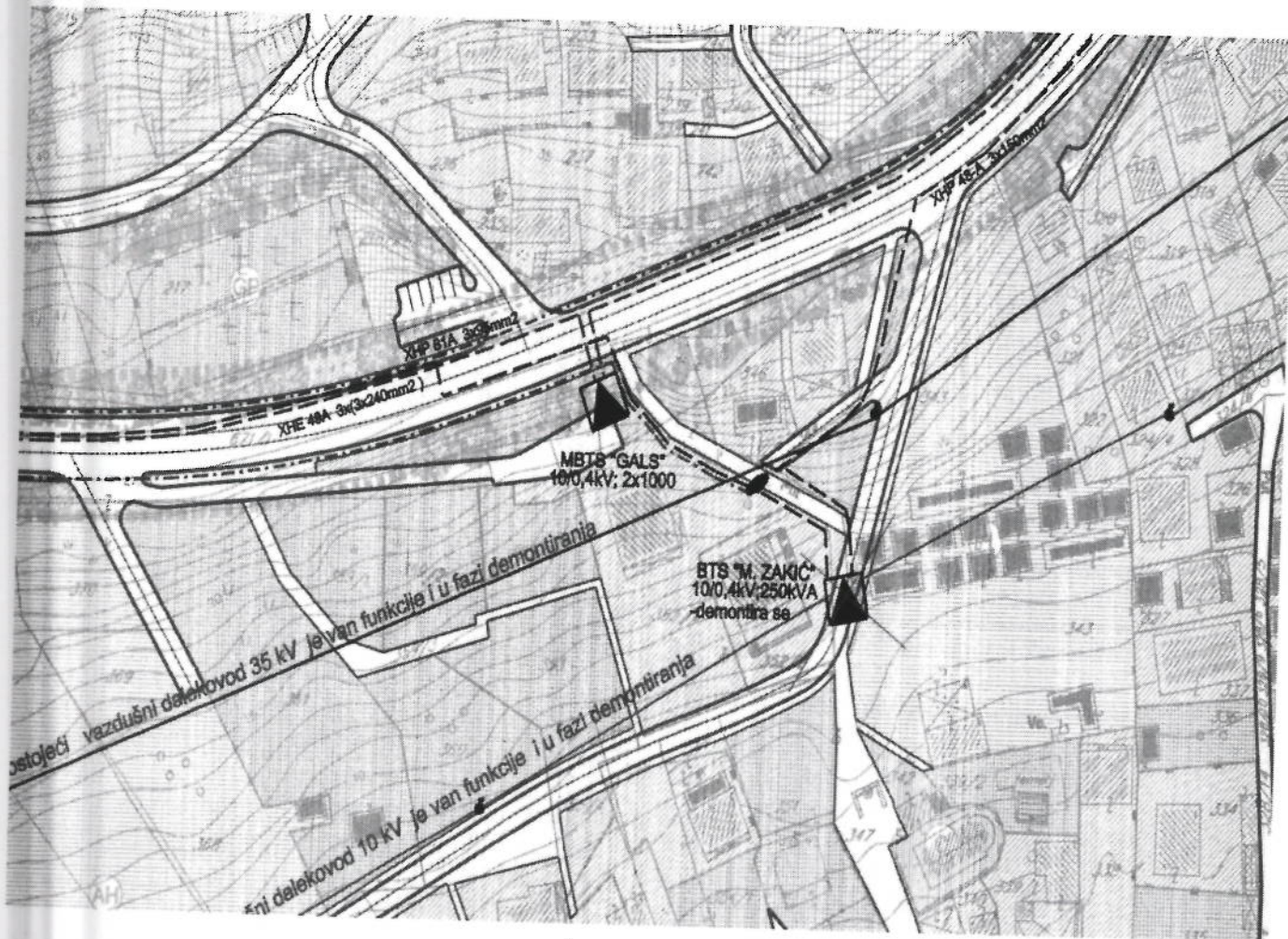
P-P
PJEŠACKI PRILAZI












DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐENOVIĆI



PROJEKTOVALA	"Biro za urbanizam i projektovanje Herceg Novi" Herceg Novi	ODOBRILO/PROJEKTOVALA	Marko Nikolić
ODOBRILO	OPŠTINA HERCEG NOVI	PROJEKTOVALA	Olimir Amić, dipl.ing.arh.
PROJEKTOVALA	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐENOVIĆI	ODOBRILO	Marko Nikolić, dipl.ing.arh.
PROJEKTOVALA	SAOBRAĆAJ	ODOBRILO	Olimir Amić, dipl.ing.arh.
PROJEKTOVALA	PLAN NIVELACIJE	ODOBRILO	Olimir Amić, dipl.ing.arh.
PROJEKTOVALA		ODOBRILO	Marko Nikolić, dipl.ing.arh.
PROJEKTOVALA		ODOBRILO	Marko Nikolić, dipl.ing.arh.
MART 2012. god.		SKALA	R 1:1000
			9



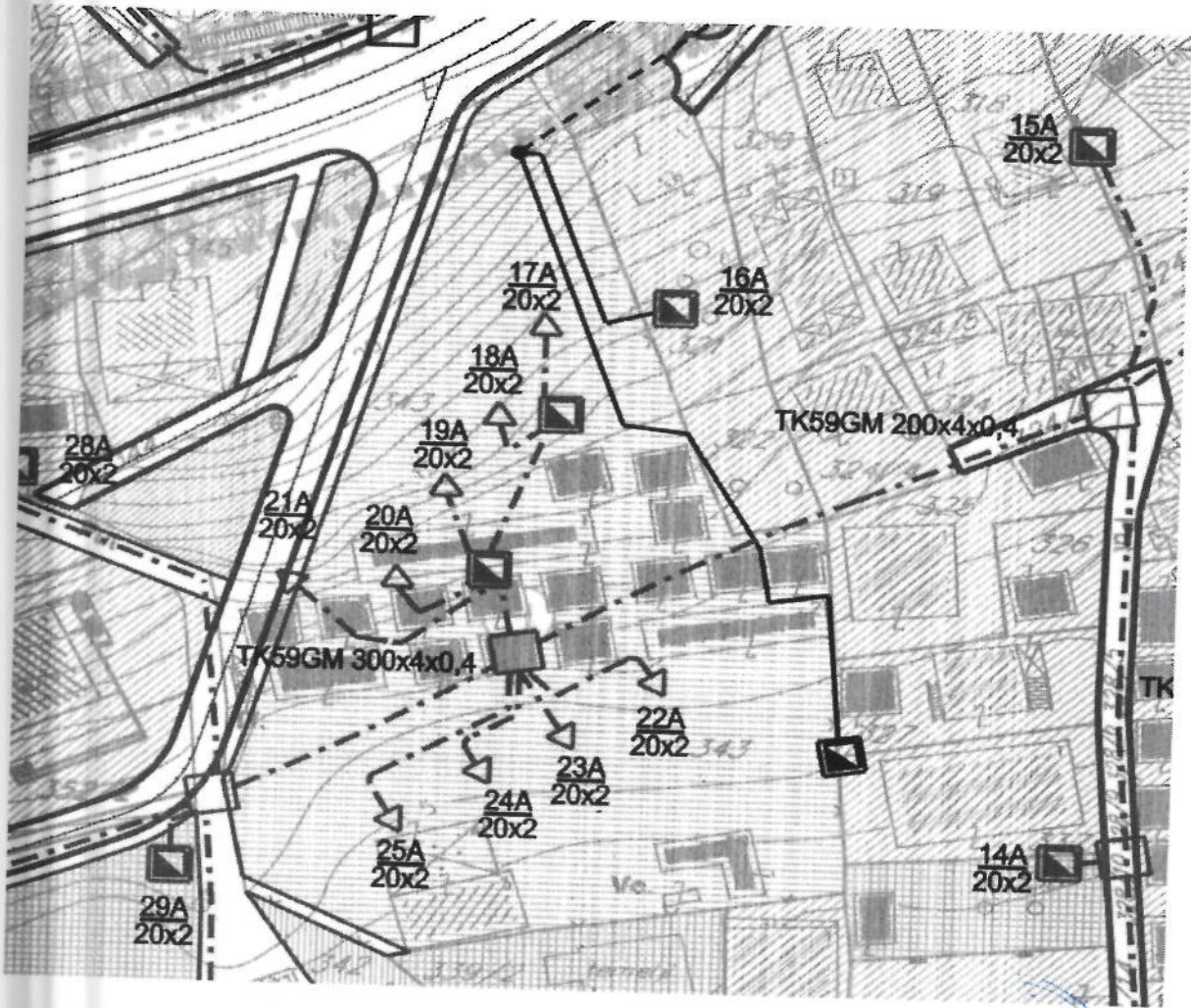
-  postojeći vazdušni dalekovid 35 kV
-  postojeći vazdušni dalekovid 10 kV
-  postojeća VN 10 kV podzemna mreža
-  postojeća VN 35 kV podzemna mreža
-  planirana VN 10 kV podzemna mreža
-  planirana VN 35 kV podzemna mreža
-  planirana trafostanica 35/10kV "BAOŠIĆI"
-  postojeća trafostanica 10/0,4kV
-  planirana trafostanica 10/0,4kV










DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐENOVIĆI





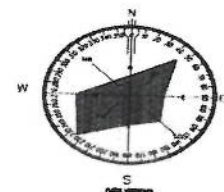
	"Biro za urbanizam i projektovanje Herceg Novi" Herceg Novi	PLAN	Olasov Ivanović, dipl.ing.arh.
OPŠTINA HERCEG NOVI	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐENOVIĆI	ELEKTROENERGETSKI SISTEMI	Olasov Ivanović, dipl.ing.arh. Babić Željko, dipl.ing.arh. Olasov Dubravko, dipl.ing.arh.
ELEKTROENERGETSKA MREŽA -postojeće i planirano stanje-		BR. 2015. god.	R 1:1000
			12



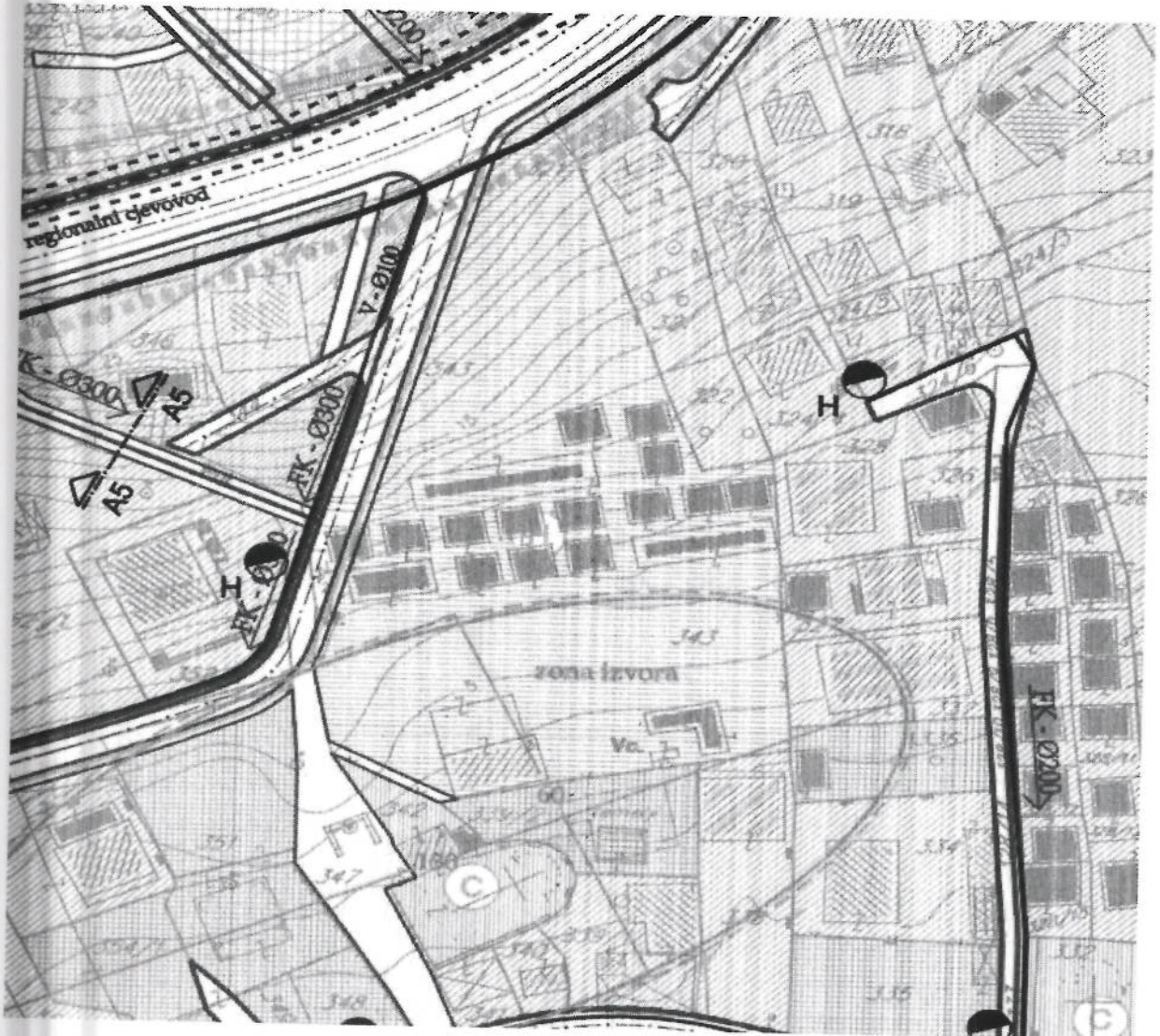
-  planirana TK kanalizacija sa kablovima TK59GM
-  planirani TK ormarić
-  planirano TK okno
-  planirani unutrašnji kablovski ormarić koncentracije
-  postojeća trasa sa kablovima TK10 i telefonskim kablovima TK00V
-  postojeći TK ormarić
-  postojeća TK okno
-  postojeća telefonska centrala
-  postojeći unutrašnji kablovski ormarić koncentracije

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐENOVIĆI

PLAN



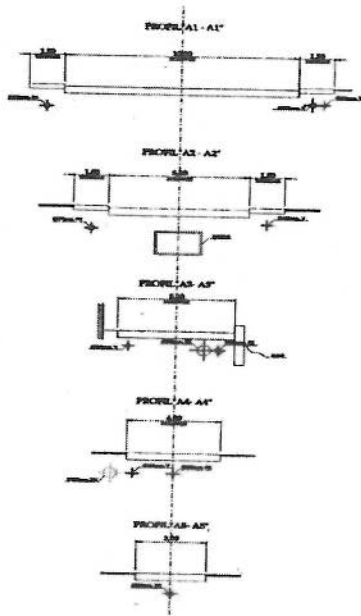
"Izbor za urbanizam i projektovanje Herceg Novi" Herceg Novi		Stanislav Vukobratović, dipl.ing. arh. Čestica Stanislav, dipl.ing. arh. Čestica Stanislav, dipl.ing. arh. Čestica Stanislav, dipl.ing. arh. Čestica Stanislav, dipl.ing. arh. Čestica Stanislav, dipl.ing. arh.
OPŠTINA HERCEG NOVI DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐENOVIĆI		Ljiljana Vukobratović, dipl.ing. arh. Ljiljana Vukobratović, dipl.ing. arh. Čestica Stanislav, dipl.ing. arh. Čestica Stanislav, dipl.ing. arh.
ENERGETSKI SISTEMI		Čestica Stanislav, dipl.ing. arh. Čestica Stanislav, dipl.ing. arh.
TK MREŽA - postojeća i planirano stanje		Ljiljana Vukobratović, dipl.ing. arh. Ljiljana Vukobratović, dipl.ing. arh.
datum: 14. Avgust 2018. god.	skala: R 1:1000	list: 14



LEGENDA

- granica zahvata Plans
- granica zahvata UP Brežine-Ubojno
- granica zahvata UP "Amalst"
- granica Morskog Dobra

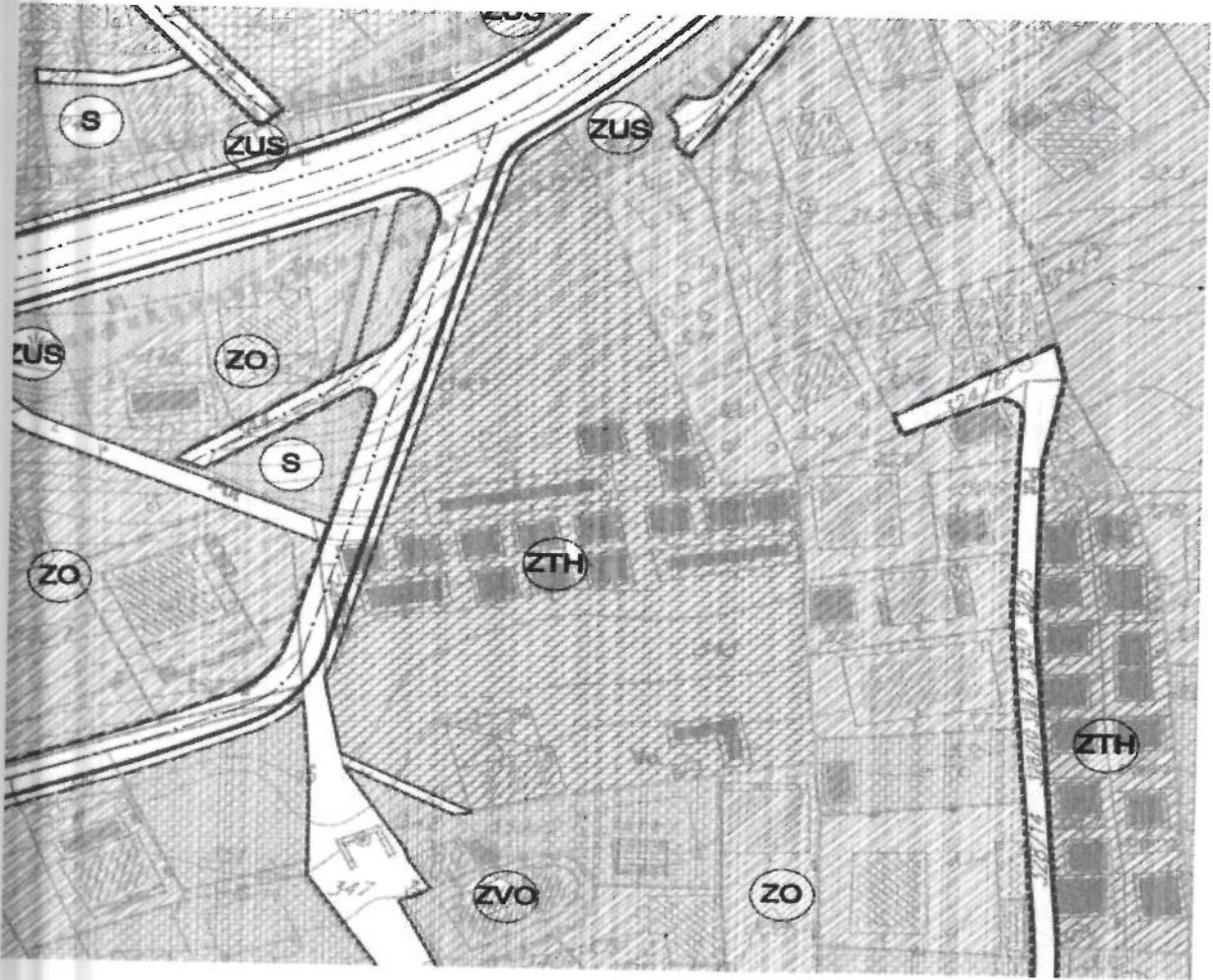
- fokalna kanalizacija
- hidrentska mreža
- H hidrent
- zona zaštite izvora
- klena kanalizacija
- regionalni vodovod (zona zaštite 5m)



**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
ĐENOVIĆI**



"Isto za urbanistički projektovanje Herceg Novi" Herceg Novi		Datum: 2015. god. Skala: 1:1000 List: 16	
OPŠTINA HERCEG NOVI			
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐENOVIĆI			
HIĐROSIŠTEMI			
VODOVOD, KANALIZACIJA I KIŠNA KANALIZACIJA planirano stanje			



- OP** PRIRODNA VEGETACIJA
- ZELENILO JAVNE NAMJENE**
- S** SKVER
- ZUS** ZELENILU UZ SAOBRAĆAJNICE
- ZELENILO OGRANIČENE NAMJENE**
- ZTH** ZELENILU TURIZMA
- SRP** ZELENILU SPORTA
- ZJU** ZELENILU JAVNIH USTANOVA
- ZVO** ZELENILU VJERSKIH OBJEKATA
- ZO** ZELENILU STANOVANJA

- ZELENILO SPECIJALNE NAMJENE**
- ZG** ZELENILU GROBLJA
- ZIK** ZELENILU INFRASTRUKTURE

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐENOVIČI

PLAN



VRSTA	NAZIV	POSREDOVAČ
OP	OPŠTINA HERCEG NOVI	Milica Stanićević
OP	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐENOVIČI	Ulpiano Hercegović, dipl. inž. arh.
OP	VEGETACIJA	Milica Stanićević, dipl. inž. arh.
OP	VEGETACIJA - planirano stanje -	Odrasović, dipl. inž. arh. / Br. Čerović, dipl. inž. arh.



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,

prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme

Direkcija za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 384

Broj: 08-332/23-2172/7

Podgorica, 21.07.2023. godine

VELIMIROVIĆ GORAN

PODGORICA
Vasa Raičkovića 29

U prilogu vam dostavljamo akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1636/2 od 02.06.2023. godine i akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi broj 02-13341-Up i-334/23 od 02.06.2023. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela na UP 386 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Đenovići“ (Sl.list CG - opštinski propisi br. 11/13), u Herceg Novom.

Predmetni akti su dostavljeni ovom ministarstvu nakon izdavanja Urbanističko - tehničkih uslova broj: 08-332/23-2172/5 od 12.05.2023. godine.



Ovlašćeno službeno lice
Olja Femić

Dostavljeno:

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



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

Писарница Министарство екологије, просторног
планiranja и урбанизма

Примљено	16.06.2023
Организација	
08-332/23-2172/5	

2.6.2023.

Број: 02-13-341-Ур I-334/23
За: Министарство екологије, просторног планiranja и урбанизма
Директорат за планiranje простора и информационе системе
Дирекција за издавање урбанистичко-техничких услова

Секретаријат за комуналне дјелатности, рјешавајући по захтеву Министарства екологије, просторног планiranja и урбанизма у поступку издавања саобраћајно-техничких услова, а у оквиру процедуре издавања урбанистичко-техничких услова за израду техничке документације за изградњу туристичког објекта – хотела на локацији УП 386 у захвату DUP-а „Ђеновићи“ („Сл. лист ЦГ – општински прописи“ 11/13), на основу члана 74 став 5 и 7 Закона о планiranja простора и изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), члана 15 Оdlуке о организацији и начину рада локалне управе („Сл. лист РЦГ-општински прописи“ бр. 30/18, 10/19, 39/19, 25/20, 29/21), члана 8 став 10 Оdlуке о општинским и некатегорисаним путевима („Сл. лист РЦГ-општински прописи“ бр. 7/09, 35/09, 17/15, 27/16) те увида у PUP-а Општине Херцег Нови до 2030. („Сл. лист ЦГ – општински прописи“ бр. 52/18, 4/19) и DUP „Ђеновићи“ („Сл. лист ЦГ – општински прописи“ 11/13), издаје

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

за израду техничке документације за изградњу туристичког објекта – хотела у захвату DUP-а Ђеновићи у Ђеновићима на урбанистичкој парцели УП 386, која се састоји од катастарске парцеле 343 у захвату DUP-а „Ђеновићи“ („Сл. лист ЦГ – општински прописи“ 11/13)

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

1.1. Postojeće stanje

- Okosnicu саобраћаја у дијелу насеља Дјеновићи коме припада урбанистичка парцела УП 386 ријешена је преко двије longitудиналне саобраћајнице : локални приобални пут Кумбор-Бијела, земљиште означено као kat.parc. 672 К.О. Дјеновићи и магистрални пут М1 Херцег Нови -Котор, које су међусобно повезане попречним приступним путевима. Предметна локација има директан прикључак на магистрални пут и на пјешачки јавни пут, означен као kat.parc. 347 К.О.Дјеновићи.

1.2. Planirano stanje

Na urbanističkoj parceli UP 386 koja se sastoji od kat.parc. 343 u zahvatu K.O. Đenovići u Đenovićima, predviđena je izgradnja hotela, maksimalne spratnosti P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk.

- Prema planiranom saobraćajnom rješenju DUP-a „Đenovići“ („Sl. list CG – opštinski propisi“ 11/13) saobraćajni priključak urbanističke parcele 386 predviđen je preko :
 - novoplanirane dvosmjerne saobraćajnice sa jednostranim trotoarom, ukupne širine putnog profila ne manje od 7 m, čija je trasa postavljena duž sjeverozapadne strane lokacije i priključuje se na magistralnu saobraćajnicu.

Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

- Kolski i pješački prilaz : Priključak lokacije izvesti u skladu sa grafičkim priložima plana : Plan regulacije 08 i Plan nivelacije 09.
- Širina zaštitnog pojasa planirane kolske ulice – rastojanje između građevinske linije objekta i regulacione linije, iznosi 5 m.
- **Parkiranje i garažiranje vozila obezbijediti unutar granica urbanističke parcele, 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** ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020), **može izvesti komunalno opremanje građevinskog**

zemljišta, u skladu sa važećim planskim dokumentom . Medjusobni odnosi investitora i lokalne samouprave uređuju se ugovorom.

- Regulaciju površinskih voda u okviru granica urbanističke parcele 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

V.D. SEKRETAR

Vasilije Seferović dipl. ecc.

Vasilije Seferović



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-1636/1

Priloga Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
03-D-1636/1
08-332/23-2172/2
Podgorica, 02.06.2023.godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJA, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1636/1 od 25.04.2023.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/23-2172/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta na UP 386 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Đenovići“, Opština Herceg Novi, 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 „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi), redni broj 12. Infrastrukturni projekti, kao i za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“ redni broj 14. Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži Izjašnjenje o potrebi 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