



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

**ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU PORODIČNOG STAMBENOG ILI
PORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SA DJELATNOSTIMA**

PRAVNI OSNOV

**DUP « BIJELA CENTAR »
("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi" br. 35/09)**

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Tatjana Želalić

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 17.12.2019. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/18), člana 14. stav 1, alineja 3. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18 I 10/19) i podnijetog zahtjeva Tatjane Želalić izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambenog ili stambeno-poslovnog objekta, u zoni oznake **MST2**-mješovito stanovanje (stanovanje sa smještajnim kapacitetima za turizam), maksimalno dozvoljene spratnosti P+2+Pk, odnosno S+P+2 (na terenima čiji je nagib >25°), na lokaciji: urbanistička parcela UP 214, koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 687/2 K. O. Bijela u Herceg - Novom, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Bijela Centar« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 35/ 09).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Tatjana Želalić (Novogradnja br. 2, Bijela, Herceg - Novi);
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 25.09.2019. godine, pod brojem: 02-3-350-UP I-1056 / 2019

POSTOJEĆE STANJE:

- **Prepis list nepokretnosti i kopija katastarskog plana** dostavljeni ovom Sekretarijatu po službenoj dužnosti dana 23.10.2019.godine i to:
 - Kopija plana za katastarsku parcelu br. 687/2 K. O. Bijela, Herceg Novi, R - 1:1000, izdata od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj 1052/2019 od 21.10.2019. godine.
 - Prepis lista nepokretnosti 1554 za katastarsku parcelu br. 687/2 K. O. Bijela, izdat od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj 109-956-17225/2019 od 15.10.2019. godine, kojim se dokazuje da je Tatjana Želalić iz Bijele upisana kao isključivi vlasnik sa 1/1 obima prava na navedenoj nepokretnosti u ukupnoj površini od 533,0 m² u naravi livada 1. klase, **bez tereta i ograničenja**.
- **Izvod iz planskog dokumenta:**
 - Predmetna lokacija nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg – Novi – PUP OHN za period do 2030.godine ("Sl. list CG - op. prop" br. 52/18, 04/19) kao plana šire teritorijalne cijeline u zoni **naseljske strukture** oznake **N** prema grafičkom prilogu plana - *Planirana namjena površina. R-1:25000. list 07a*; unutar planske jedinice **06 - 2 – Bijela-centar** prema grafičkom prilogu plana - *Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja, R-1:25000, list br. 07c*, koja upućuje u smjernicama za sprovođenje PUP-a na primjenu donešenih planskih dokumenata u dijelovima koji su u skladu sa rješenjem PUP-a (razrade na nivou GUP-a, DUP-a, LSL-a, UP-a sa izmjenama i dopunama istih). Shodno navedenim smjernicama plana šire teritorijalne cijeline utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zahvatu obrade

plana detaljnije razrade – **Detaljnog urbanističkog plana »Bijela Centar«** (»Sl. list CG«, op. prop. br. 35/ 09).

- Uvidom u grafički prilog postojećeg stanja planske dokumentacije DUP-a »Bijela Centar« list broj **06: Analiza postojećeg stanja-spratnost i krovovi, R-1:1000**, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli br. 687/2 K. O. Bijela nije evidentiran objekat.

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog planiranog stanja planske dokumentacije DUP-a »Bijela Centar« list br. **8: Plan namjena površina, R-1:1000**, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u **zoni MST2- mješovito stanovanje (stanovanje sa smještajnim kapacitetima za turizam)**.

- U ovim zonama **planirane su namjene:**

- osnovna namjena - stanovanje,
- poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu - tj. stanovanje, ili koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja. S tim u vezi, u okviru stambeno - poslovnih objekata dozvoljavaju se prostori za ugostiteljske namjene - kafei, bifei, restorani, kancelarije i poslovni prostori za djelatnosti koje ne predstavljaju izvor zagađenja, prodavnice, zanatske radnje, galerije i drugo.
- pomoćni - ekonomski sadržaji (garaže, ljetne kuhinje, ostave za drva i ogrev, cistijerne za vodu, spremišta...) koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnom namjenom.
- Smještajni kapaciteti za turizam, apartmani....
- Otvoreni i zatvoreni prostori za garažiranje vozila.
- Urbano zelenilo (linearno, parterno...).

- U ovim zonama **predviđena je izgradnja:**

- stambenih objekata max spratnosti P+2+Pk, S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 25° (isključiva namjena stanovanje),
- stambeno - poslovnih objekata max spratnosti P+2+Pk, tj. S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 25° (poslovanje samo u prizemlju tj. etaži na nivou ulice ili na ostalim spratovima i stanovanje ili smještajni kapaciteti).
- pomoćnih objekata max spratnosti P-prizemlje i max BRGP od 50 m² - tip A (garaže, ljetne kuhinje, ostave za drva i ogrev , spremišta i slično) i pomoćnih objekata tipa B.

- Stambeni objekti u okviru granica DUP-a grade se uglavnom kao slobodnostojeći objekti, dvojni ili objekti u nizu.

- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi **samo jedan objekat osnovne namjene.**

- Uvidom u grafički prilog planiranog stanja planske dokumentacije DUP-a »Bijela Centar« list br. **9: Planski koncept, R-1:1000**, utvrđeno je da je na predmetnoj urbanističkoj parceli oznake **UP 214** planiran dvojni objekat sa susjednom urbanističkom parcelom oznake **UP 215**.

Dvojni objekat ili jednostrano uzidan objekat je objekat kome se jedna bočna strana nalazi na granici urbanističke parcele, a sa ostalih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu).

NAPOMENA: U navedenom prilogu br. 9. planiran je dvojni objekat dok je u ostalim grafičkim prilogima planiranog stanja plana ucrtan **slobodnostojeći objekat** na UP 214 (Saobraćaj , list br. 11., TK Infrastruktura, list br. 13, i Hidrotehnička infrastruktura, list br. 14.).

Markice kojima su označeni objekti u grafičkim prilogima plana ne predstavljaju obavezujuće gabarite planiranih objekata, već se gabariti planiranih objekata definišu isključivo na osnovu limitiranih vrijednosti propisanog indeksa zauzetosti za pripadajuću zonu, a u okvirima planom definisanih gradjevinskih linija i propisanih minimalnih udaljenja od susjeda. Markice koje označavaju planirane objekte, prije svega određuju vrstu planiranog objekta (slobodnostojeći, dvojni, objekat u nizu) i orijentaciju objekata, a nikako veličinu horizontalnog gabarita. Budući gabariti se formiraju prema zadatim pravilima uređenja i izrade za pripadajuću zonu.

Objedinjavanje dvije ili više urbanističkih parcela u jednu lokaciju za izgradnju jedinstvenog objekta, moguće je samo kod urbanističkih parcela na kojima su planirani dvojni objekti ili objekti u nizu, kao i u zoni Kolektivni / gradsko stanovanje a kada je u pitanju isti vlasnik, ili ukoliko više vlasnika zajednički upute takav zahtjev.

● **Pravila parcelacije:**

- Minimalna površina urbanističke parcele: **300 m²**.
- Površina urbanističke parcele **UP 214** nije definisana predmetnom planskom dokumentacijom, već je definisana koordinatama graničnih tačaka urbanističke parcele br. **634, 635, 639 i 640** shodno grafičkom prilogu planiranog stanja planske dokumentacije - *Plan parcelacije i regulacije, R-1:1000, list br.10*. čije su koordinate prelomnih tačaka jasno definisane u grafičkom prilogu plana –*Parcelacija i regulacija- koordinate prelomnih tačaka, list br.10a* i to:

UP 214		
odgovara dijelu katastarske parcele br. 687/2 K. O. Bijela		
Koordinatne tačke UP	Koordinate prelomnih tačaka UP	
	y	x
634	6554433,20	4701353.21
635	6554443,40	4701338.67
639	6554429.70	4701328.33
640	6554419.21	4701342.08

- Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, utvrđuje se lokacija koju definiše urbanistička parcela **UP 214** koja odgovara dijelu katastarske parcele broj **687/2** K.O. Bijela, a što će se precizno odrediti Elaboratom parcelacije po planskom dokumentu.

Članom 13. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (»Sl. list CG« br. 44/18), stav 1, tačka 2, propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra, a kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.

Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18, 011/19) definisano je da do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, kao državnog planskog dokumenta, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

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

- **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele i zatom regulacijom. Minimalna udaljenost objekta od granica urbanističke parcele je **3,00m**.
- **Minimalna udaljenost objekata** od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu plana **Parcelacija i regulacija**.
- **G.L. - Građevinska linija** nije precizirana koordinatnim tačkama u prilogu lista br. 10: *Plan parcelacije i regulacije, R-1:1000*, ali je grafički i numerički definisana udaljenost iste od regulacione linije i iznosi **3,00m** a definiše je granična linija trotoara planirane saobraćajnice sa zapadne orijentacije.

- **Građevinskom linijom je određena udaljenost objekta od regulacione linije, a ujedno određuje poziciju na kojoj se objekat mora graditi, odnosno pravac pružanja glavnog, uličnog pročelja objekta.**

G.L. (građevinska linija) je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat, shodno članu 5. stav 1. tačka 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19)).

R.L. (regulaciona linija) je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene, shodno članu 5. stav 1. tačka 23. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19)).

Indeks izgrađenosti je količnik bruto građevinske površine objekta i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone, shodno članu 5. stav 1. tačka 8. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18, 011/19)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone, shodno članu 5. stav 1. tačka 9. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19)).

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje posebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (»Sl.list CG« br. 06/18), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6.**

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:

- **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89. Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi reviziju - ocjenu da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi **Elaborat o uređenju gradilišta**, shodno čl. 10. citiranog Zakona.
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- **Zaštita životne sredine** –. shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG”, br. 80/05 i „Sl. list CG”, br.40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- Uvidom u grafički prilog list br.15.- *Pejzažna arhitektura - planirano stanje R-1:1000-* utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela UP 214 nalazi u zoni **zelenila okućnica i individualnih objekata sa turističkim i uslužnim djelatnostima** u okviru zelenih površina ograničenog korišćenja. Uz planiranu kolsko pješačku prilaznu saobraćajnicu sa jugozapadne strane uz granicu predmetne UP planirano je linearno zelenilo-drvoredi i parterno zelenilo u sklopu zelenih površina javnog korišćenja.
- **Minimalna površina parcele pod zelenilom za objekte mješovitog stanovanja | stanovanja sa smještajnim kapacitetima za turizam zone MST2 iznosi: 50% , dok je max. indeks zauzetosti objekta/objekata na predmetnoj lokaciji 0.4**

- **Minimalni procenat nezastrih zelenih površina na UP 214 u okviru zone MST2 – mješovito stanovanje /stanovanje sa smještajnim kapacitetima za turizam iznosi 15%.**
- **Zelenilo individualnih objekata sa turističkom djelatnošću:**
 - Bilo da se radi o kombinaciji stambenog prostora kuće s poslovnim prostorom (koji može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), s turističkim apartmanima koji se sezonski iznajmljuju ili pak s ugostiteljskim dijelom (restoran, kafana i sl.),neminovno dolazi do odstupanja u interesima različitih korisnika vrta, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navedene dijelove koliko god je to moguće. Tako je poželjno, u najmanju ruku, fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove. Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu.
 - Svakako valja voditi računa da se svaki od korisnika objekta ne osjeća suvišnim ili nedobrodošlim na "tuđem posjedu", te površinu vrta raspodijeliti prema uslovima parcele i neposrednog okoliša, kao i prema stvarnim potrebama korisnika. Tako će, na primjer uz ugostiteljski objekat vrt biti većim dijelom "žrtvovan" za terasu restorana ili kafane, no i u takvom slučaju bi trebalo barem jedan kutak ostaviti i izdvojiti za porodični boravak u vrtu.
 - Najčešće se problem razdvojenosti vrtog prostora javlja kod stambenih objekata s apartmanima za turizam. Kod prizemnih razvedenih objekata s većim vrtom, uz dobro osmišljeno uređenje prilaznih puteva i staza, korisnici mogu biti gotovo potpuno razdvojeni. Kod višeeetažnih objekata, apartmanski boravak na otvorenom vezan je uz balkone i terase (koji se uz nekoliko pažljivo odabranih i zasađenih žardinjera mogu pretvoriti u male vrtove), dok se vrtom uglavnom koriste vlasnici. Ali, i tu ima iznimaka pa se često nailazi na potpuno neriješene odnose u korištenju vrta, te se po sistemu "ko će prvi" bori za jedini sto u vrtu, najčešće s posljedicom naizmjeničnog nezadovoljstva kako domaćina tako i gostiju. Tome se može doskočiti postavljanjem nekoliko izdvojenih sjedećih garnitura u vrtu koje pripadaju pojedinim apartmanima, međusobno razdvojenih ili ograđenih živicom, grmljem ili drugim vrtnim elementima (kameni zidići, pregradni pano, pergole i „kreveti“ sa penjačicama.).
 - Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao fontana, bazenčić, česma...
 - Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu, te svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta. (*Magnolia grandiflora, Magnolia liliflora, Gardenia jasminoides, Juniperus horisontalis var. Glauca, Rosa Marlena, Pinus mugo var. mugus, Pittosporum tobira itd.*) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom *Pittosporum tobira, Prunus laurocerasus, Lavandula sp., Thuja orientalis* visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom.
 - Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.
 - U uređenju parcele treba primjenjivati autohtono rastinje. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.
 - Uredjenje terena oko objekata raditi od prefabrikovanih betonskih ploča, luksuzne keramike za spoljne uredjenje, prirodnog kamena, oblutka, ispranog kulira, autohtonog kamena, štampanog betona - Bomanite i dr., shodno planiranim namjenama.
- **Obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture, u skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl. list CG”, op. prop. br. 24/15 i 27/16).** Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako postojeće zdravo i dekorativno stablo. Takođe, projekti pejzažne arhitekture treba da budu u duhu mediteranskih vrtova sa odrinama i pižulima, sa korišćenjem autohtonim biljnih vrsta i odomaćenih alohtonih vrsta.
- **Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati.** Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama biljaka, oko kuće se preporučuju žbunaste formacije otporne na posolicu i insolaciju kao i male grupe ili pojedinačna stabla visokodekorativnih biljaka

različitog habitusa (oblik krošnje), različitog vremena cvjetanja, različite boje lišća i cvijetova. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borci, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.

- **Uređenje parcele**

Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli podstavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini. Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak. U uređenju parcele treba primjenjivati autohtono rastinje. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borci, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl. Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 2,00m. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe. U uslovima uređenja prostora za izgradnju objekata društvenih djelatnosti, objekata ugostiteljsko-turističke namjene u građevinskom području naselja, određuje se odgovarajući uslovi za uređenje neizgrađenih dijelova parcele.

- **Dvorište, ograde, živice, vrtovi**

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.

- **Predlog biljnih vrsta koje se mogu koristiti u ozelenjavanju:**

Vrste koje treba da posluže kao dopuna biološke osnove i za pojačanje učinka vegetacijskog potencijala su slijedeći:

Ukrasno drveće

- Eucaliptus cinereo - Eukaliptus
- Laurus nobilis - Lovorika
- Quercus ilex - Česmina
- Pinus halepensis - Alepski bor
- Pinus pinea - Bor pinjol
- Pinus maritima - Primorski bor
- Ginkgo biloba - Ginko
- Cupressus sp. - Primorski čempres
- Cupressus arizonica - Arizonski čempres
- Cedrus atlantica - Atlantski kedar
- Cedrus libanii - Libanski kedar
- Magnolia purpurea - Purpurna magnolija
- Prunus pisardi - Ukrasna šljiva

Ukrasno grmlje

- Pittosporum tobira - Pitospor
- Tamarix sp. - Tamaris
- Viburnum tinus - Lemprika
- Taxus baccata - Tisa
- Juniperus sp. - Juniperus
- Camellia japonica - Kamelija
- Pyracantha coccinea - Ognjeni trn
- Lagerstroemia indica - Indijski jorgovan
- Prunus laurocerasus - Lovor višnja

Lekovito bilje

- Salvia officinalis - Kadulja
- Origanum vulgare - Vranilova trava
- Hypericum perforatum - Kantarion
- Satureia montana - Vrijesak
- Achillea millefolium - Hajdučka trava
- Mentha piperita - Nana
- Lavanda officinalis - Lavanda
- Melissa officinalis - Matičnjak
- Valeriana officinalis - Valerijana

Kao bilošku osnovu za formiranje vegetacijskog potencijala promenade, pored već predloženih biljaka, posebno koristiti vrste koje podnose i posolicu i to:

- Pittosporum tobira – Pitospor; Tamarix sp. – Tamaris; Nerium oleander –
- Oleander; Myrtus communis – Mirta; Vitex agnus castus – Konopljika; Pistacia
- lentiscus – Tršlja; Atriplex hallimus – Slana pepeljuga; Arbutus unedo – Maginja;
- Vuburnum tinus – Lemprika; i dr.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

➤ Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.
- Predmetna lokacija se prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Herceg – Novi - PUP OHN ("Sl. list CG - op. prop" br. 52/18, 04/19) , prilog list br. 08c – "*Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža*" nalazi u **granici zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)**, te su za predmetnu izgradnju traženi konzervatorski uslovi koje izdaje **Uprava za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore PJ Kotor**.

Zaštita prirodnih vrijednosti:

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl. list CG”, op.prop.br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija **pejzažne arhitekture**.
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

➤ Uslovi za kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:

- Izgradnja stambenih, stambeno - poslovnih objekata i poslovnih objekata vrši se na način kojim se licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom obezbjeđuje nesmetan pristup i kretanje u zajedničkim prostorijama, shodno članu 71. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19).
- Na mjestima gdje je to moguće, potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i nivelisanim površinama, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih djelova parcele i planiranog objekta, savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5,0%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima. U tom smislu neophodno je nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" br. 48/13 i 44/15).
- Takođe u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbijediti i određen broj parking mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi isključivo jedan stambeni objekat ili stambeno-poslovni objekat. Uz ovaj objekat može se graditi i jedan pomoćni objekat **tipa A** (garaže, ostava za alat, ljetnja kuhinja, ostava za drva, i ogrev, spremišta...) maksimalne spratnosti P-prizemlj i max. BRGP od 50m² koji sa osnovnim objektom čini stambenu i ekonomsku cijelinu, kao i više pomoćnih objekata **tipa B** (cistijerna za vodu, rezervoar, bazen sa bazenskom tehnikom i ostali objekti uređenja terena i infrastrukture), uz uslov da zadovolje opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli.

- Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnim objektima je **2,60 m**.
- Minimalna udaljenost pomoćnih objekata (izuzev podzemnih objekata infrastrukture i potpornih zidova) iznosi **1,50m** od granica ka susjednim parcelama, dok je njihova minimalna udaljenost od regulacione linije data je na grafičkom prilogu **Parcelacija i regulacija** (gradjevinska linija kao za osnovni objekat).
- Površina pod otvorenim sportskim terenima i otvorenim bazenima računa se u izgradjenu površinu sa **20%** pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti, ali i propisanog indeksa zauzetosti.

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA:

- Nisu DUP-om definisani.

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU:

- Nisu DUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije DUP-om definisana.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

- **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:**

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova. Uvidom u grafički prilog planiranog stanja plana list br. 12- Plan elektroenergetike, R-1:1000, utvrđeno je da jugozapadnim dijelom predmetne UP 214 prolazi 10kV kabal sa planiranom TS 10 / 0,4kV pozicioniranom sjeverno na UP7

- **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:**

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost Opštine Herceg - Novi.
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.
- **Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od ovog Sekretarijata, po posebnom zahtjevu vlasnika parcele, a sve u skladu sa članom 112. i 114. Zakona o vodama („Sl. list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18)**

Na projekte instalacija u daljem postupku se pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

- **Kolski i pješački prilaz** pristup predmetnoj lokaciji, odnosno **UP 214**, obezbjeđen je prema DUP-u "BIJELA CENTAR" preko kolsko-pješačke saobraćajnice u karakterističnom poprečnom presjeku oznake **2 - 2** sa dvostranim trotoarom (širine kolovoza 5,50m + dvostani trotoari širine po 1,50m) sa jugozapadne strane predmetne lokacije (prema grafičkom prilogu planiranog stanja predmetnog plana br. 11. Saobraćaj, R-1:1000).

- Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od trotoara uz saobraćajnice i popločanih površina ispred objekata, kao i uređenih samostalnih pješačkih staza. Zastori trotoara i samostalnih pješačkih staza su od asfalta, kamena, betona, granita i sl. tj. od elemenata izrađenih od pomenutih materijala.
- **Trotoari uz objekte su predviđeni sa obje strane objekta.** Pješački trotoari su predviđeni uz saobraćajnice gdje su to prostorne mogućnosti dozvoljavale (jednostrano i dvostrano). Širina ovih trotoara je 150 ili 200cm, izuzev u slučajevima gdje nije bilo prostornih mogućnosti. Osim trotoara predviđene su samostalne pješačke komunikacije različite širine.
- Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele u funkciji planiranih namjena, shodno normativima, u konkretnom slučaju za zonu MST2 po sledećem normativu:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,1 PM/ stanu
Turizam	1 PM/ apartmanu ili 1PM na 2 do 4 sobe
Ugostiteljstvo	1 PM na 4 stolice
Trgovina	1 PM na 30m ² BRGP
Poslovanje i administracija	1 PM na 60m ²

- Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%. Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini, uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, kao i arhitektonsko- konstruktivno rješenje objekta.
- Tamo gdje postoje uslovi, obavezna je izgradnja podzemne etaže za garažiranje stambenih i stambeno poslovnih objekata, čija površina ne ulazi u obračun ukupnog indeksa izgradjenosti. Suteran i podrum, stambenih i stambeno - poslovnih objekata maksimalne svijetle visine 2,6m koji imaju namjenu isključivo za garažiranje, ne ulaze u obračun ukupnog indeksa izgradjenosti. Ne predviđa se prenamjena podruma, odnosno suterenske etaže, iz garažiranja u druge namjene.
- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su u grafičkom prilogu saobraćaja ovih uslova.

● **Ostali infrastrukturni uslovi:**

Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;

U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:

● **Prirodni uslovi:**

- Uvidom u grafički prilog list br. 3 – *Pogodnost terena za urbanizaciju*, R-1:5000, evidentirano je da se predmetna UP 214 nalazi u KATEGORIJI **IV** za koju važi:

Litološki opis	vezane, poluvezane i nevezane naslage
Nagib terena	30° za vezane stijene, 20-25° za poluvezane stijene i do 10° za nevezane stijene

Dubina do vode	0,0m - 4,0m i više od 4,0m	
Stabilnost terena	Uslovno stabilan teren (podliježe razvoju erozionih procesa - spiranje, karužanje, puzanje) - teren stabilan u prirodnim uslovima, ali koji nekontrolisanim izvođenjem inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih faktora može postati nestabilan	
Nosivost terena	7 - 20 N/ cm ² i 20 N/ cm ²	
Seizmičnost	zona	C2
	a max (q)	0.20
	Ks	0.10
	intenzitet (MCS)	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C
	min. srednja mjesečna	8°-9° C
	max. srednja mjesečna	24°-25° C
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta godišnja karakteristika	tišina 41%, E- SE- NW

- Tehnička dokumentacija treba **obavezno** da sadrži **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano čl. 7., 32. i 33. **Zakona o geološkim istraživanjima** („Sl.list CG”, br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat geoloških istraživanja**, ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG“, br. 28/11)),
- **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**
- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** 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. 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.
- **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački **-Prirodni uslovi**, kao i an osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- **Konstruktivni sitem:** Konstrukciju objekataracionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele: UP 214** (koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 687/2 K. O. Bijela u Herceg Novom) za koju važe sledeći urbanistički parametri:
- **Površina urbanističke parcele : nije definisana planskim dokumentom**
(za utvrđenu zonu namjene minimalna veličina urbanističke parcele je 300m²)
- **Maksimalni indeks pokrivenosti: 0.4** (za zonu MST2)
- **Maksimalni indeks izgrađenosti: 1.2** (za zonu MST2)
- * **Indeks zauzetosti (pokrivenosti)** je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, zone) (član 5. stav 1. tačka 9. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, broj 64/17, 44/18 i 63/18)).
- * **Indeks izgrađenosti** je količnik bruto građevinske površine objekata i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (lokacije, bloka, zone) (član 5. stav 1. tačka 8. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, broj 64/17, 44/18 i 63/18)).
- * **Obračun površina i zapremina zgrada** potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Sl. list CG”, br. 60/18).
- **Maksimalna spratnost objekta je prilagodljiva konfiguraciji terena i iznosi:**
 - **stambenih objekata**, max spratnosti **P+2+Pk**, za terene čiji nagib prelazi 25° **S+P+2** (isključiva namjena stanovanje)
 - **stambeno-poslovnih objekata** (dominantna namjena stanovanje) max spratnosti **P+2+Pk**, odnosno **S+P+2** za terene čiji nagib prelazi 25° (poslovanje samo u prizemlju, tj. etaži na nivou ulice ili na ostalim spratovima i stanovanje ili smještajni kapaciteti)
- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):
 - za spratnost (P): 4,00m;
 - za spratnost (P+Pk): 5,50m;
 - za spratnost (P+1): 8,00m;
 - za spratnost (P+1+Pk): 9,50m;
 - za spratnost (P+2): 12,00m
 - za spratnost (P+2+Pk): 13,50m
 - za spratnost (P+3): 16,00m
- Ukupna visina objekta se mjeri vertikalno na zabatnoj strani objekta od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu (dijelu koji je ispod sljemena) do sljemena krova.
- Visina vijenca objekta mjeri se uz objekat od konačno zaravnatog i uređenog terena (uz objekat) na njegovom najnižem dijelu do visine vijenca. Visinom vijenca se u ovom Planu smatra kota donje ivice krovnog vijenca objekta.
- Zabranjeno je smanjivanjem međuspratnih visina omogućiti veću visinu nadzitka stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama.
- U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, broj suterenskih etaža se određuje prema nagibu terena, na kojem se objekat gradi, prizemlje takođe može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje prema urbanističkim i tehničkim uslovima.
- **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,1 PM/ stanu

Turizam	1 PM/ apartmanu ili 1PM na 2 do 4 sobe
Ugostiteljstvo	1 PM na 4 stolice
Trgovina	1 PM na 30m ² BRGP
Poslovanje i administracija	1 PM na 60m ²

• **Definicija opštih pojmova iz poglavlja 5. Uslovi za uređenje prostora, tačka 5.2. strane 33. i 34.**

Suterenom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i nivelisani 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). Objekat može imati samo jedan suteren.

Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo). Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju kada se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suteren 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 garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije- ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 260 cm. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti 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 svijetlom širinom rampe do 800cm. 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 potpunost ukopana.

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „PK“, već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

Tavan je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom 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).

Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote nivelisanog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena objekta. Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno nivelisanog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja. Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu 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 određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima. Nije dozvoljeno smanjivanjem međuspartnih visina omogućiti veću visinu nadzitka stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama, jer time etaža potkrovlja postaje puni sprat uprkos poštovanju visine do horizontalnog vijenca. Time dolazi do neprimjerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobijenoj etaži.

Stambena jedinica ili stan je samostalna funkcionalna jedinica čija je namjena stanovanje.

Apartment tj. turistički apartman je vrsta smještajne jedinice u funkciji turizma koji ima predsoblje, kombinovanu prostoriju za dnevni boravak i ručavanje, kuhinju, spavaću sobu (sobe) i kupatilo (kupaću). Apartman može biti dvosoban, jednosoban ili studio apartman.

Slobodnostojeći objekat je objekat koji sa svih strana ima neizgradjeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu).

Dvojni objekat ili jednostrano uzidan objekat je objekat kome se jedna bočna strana nalazi na granici urbanističke parcele, a sa ostalih strana ima neizgradjeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu).

Objekat u nizu ili dvostrano uzidan objekat je objekat kojem se dvije bočne strane nalaze na ranicama urbanističke parcele, a sa drugih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu).

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

Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:

- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** 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. 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.
- **Fundiranje:** temeljenje objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački 1. Prirodni uslovi, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegniju diferencijalna slijeganja.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima .

Materijali obrade:

- **Krov objekta:** Krovovi mogu biti ravni, kosi, dvovodni i složeni nagiba između 21° i 30°. Ravni krovovi se ozelenjavaju. 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- belvederi- jednovodi, dvovodi i trovodi, bez upotrebe lučnih i sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika, u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora – belvederi-. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15°- 26°. Potkrovlja treba graditi na tradicionalnim principima. Stambena potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima ili krovnim prozorima tipa: viđenica, lukijerna ili ležeći prozori.
- **Krovni pokrivač:** Krov mora biti prekriven 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.
- **Istak vijenca:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armirano-betonski, ili kameni sa uklesanim žljebom na kamenim konzolama istaknut 0.20m do 0.30m od ravni pročeljnih 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.
- **Fasade objekata** kao i krovni pokrivači predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Fasade novoplaniranih poslovnih objekata predvidjeti od savremenih materijala (strukturne i polustrukturne fasade i sl.).
- **Građevinski elementi** (erkeri, balkoni i sl.) na nivou prvog i viših spratova mogu da predju planom definisanu građevinsku liniju koja je orjentisana prema javnim površinama najviše za 120cm i to na visini od min. 2.6m iznad uređenog terena oko objekta sa te strane, ukoliko se ispunjava uslov da ne prelazi granicu urbanističke parcele. Istureni djelovi fasade (erker) ne može biti veći od 50% ukupne površine etaže.
- **Spoljna stolarija:** Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od eloksirane bravarije ili visokokvalitetne stolarije bojene pažljivo odabranim bojama, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučuje se za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.
- **Ograde** oko individualnih stambenih objekata raditi od prirodnih materijala (kamen, opekarski proizvodi, kovano gvozdje).

- **Enterijeri poslovnih prostora** moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.
- Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou
- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojani „ublaženom“ bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog).

Arhitektonsko oblikovanje:

- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu.
- Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.
- Horizontalni i vertikalni gabarti objekata, oblikovanje fasada i krovništa, kao i upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni sa postojećim objektima i pejzažem.
Preporučuje se gradnja na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture.
- Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

- Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli postavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini. Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak.
- Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravljivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.
- Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine **150 cm**.
- 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 1.8 m 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.
- Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni material je kamen. **Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 2.00 m.** Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl. ist. CG", o.prop. br. 47/13).
- Pобољшanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).

- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije: za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog planskog dokumenta, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana.

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19) stupio je na snagu 14.10.2017. godine.

Članom 91. istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91. ovog Zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u Sl. listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima shodno članu 92. stav 2. citiranog Zakona.

Uklanjanje objekta se vrši na osnovu elaborata o uklanjanju (član 112. i 114. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

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

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

Prilikom revizije tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta (»Sl..list CG« br.18/18).

Do prijave građenja, shodno gore navedenim zakonskim odredbama, potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**
- Izvodi iz **Detaljnog urbanističkog plana "Bijela Centar"** ("Sl. list CG op.pr." br. 35/09), i to:
 1. Analiza postojećeg stanja, list br. 6, R-1:1000;
 2. Plan namjene površina, list br. 8., R-1:1000;
 3. Planski koncept, list br. 9., R-1:1000;
 4. Plan parcelacije i regulacije, list br.10., R-1:1000;
 5. Parcelacija i regulacija- Koordinate prelomnih tačaka, list br.10a.,
 6. Saobraćaj- planirano stanje, list br.11, R-1:1000;
 7. Elektroenergetika- planirano stanje, list br.12, R-1:1000;
 8. Tk infrastruktura- planirano stanje, list br.13, R-1:1000;
 9. Hidrotehnička infrastruktura - planirano stanje, list br.14, R-1:1000;
 10. Pejzažna arhitektura- planirano stanje, list br.15, R-1:1000;
- Izvodi iz **Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg – Novi -PUP OHN ("Sl. list CG - op. prop" br. 52/18, 04/19)** i to:
 1. Planirana namjena površina. R-1:25000, list broj 07a;
 2. Podjela Opštine na prostorno - funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja, R-1:25000, list broj 07c;

3. Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža, list br. 08c;

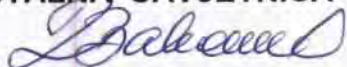
• **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**

- Zahtjev za izdavanje projektantsko-vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta), na lokaciji: urbanistička parcela UP 214 koja se sastoji od dijela katastarske parcele br. 687/2 K. O. Bijela u Herceg Novom zatraženi su od **»VODOVOD I KANALIZACIJA« d.o.o. iz Herceg - Novog** od strane ovog Sekretarijata dana 30.09.2019.godine broj 02-3-350-UPI-1056/2019. Odgovor na predmetni zahtjev nadležna služba je dostavila ovom Sekretarijatu dana 07.10.2019.godine pod brojem 02-3-350-UPI-1056/2019-1/1 (broj 05-3401/19 od 04.10.2019.godine).
- Zahtjev za izdavanje tehničkih - konzervatorskih uslova u skladu sa posebnim propisima za predmetnu lokaciju, ovaj Sekretarijat uputio je **Upravi za zaštitu kulturnih dobara na Cetinju** dana 07.11.2019.godine broj 02-3-350-UPI-1056/2019, shodno članu 74, stav 5. i 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19) uz koji je dostavio Nacrt urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na predmetnoj lokaciji. Iste je nadležni organ zaprimio dana 12.11.2019.godine što dokazuje dostavnica za lično dostavljanje. Kako Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na predmetnoj lokaciji od strane nadležnog organa **nije dostavljeno u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatra se da je isto saglasno sa urbanističko - tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom, a shodno članu 74. stav 8. citiranog Zakona.**

• **Kopija katastarskog plana i Prepis lista nepokretnosti:**

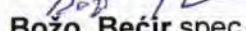
- Zahtjev za izdavanje Prepisa lista nepokretnosti i kopije katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 687/2 K. O. Bijela u Herceg Novom zatraženi su **Upravi za nekretnine Crne Gore - P.J Herceg – Novi** od strane ovog Sekretarijata dana 30.09.2019.godine broj 02-3-350-UPI-1056/2019.Odgovor na predmetni zahtjev nadležna služba je dostavila ovom Sekretarijatu dana 23.10.2019.godine pod brojem 02-3-350-UPI-1056/2019-1/2 (broj 1052/2019/1 od 15.10.2019.godine) i to:
- Kopija plana za katastarsku parcelu br. **687/2 K. O. Bijela**, Herceg Novi, R - 1:1000, izdata od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj 1052/2019 od 21.10.2019. godine.
- Prepis lista nepokretnosti 1554 za katastarsku parcelu br. 687/2 K. O. Bijela, izdat od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj 109-956-17225/2019 od 15.10.2019. godine, kojim se dokazuje da je Tatjana Želalić iz Bijele upisana kao isključivi vlasnik sa 1/1 obima prava na navedenoj nepokretnosti u ukupnoj površini od 533,0 m² u naravi livada 1. klase, **bez tereta i ograničenja.**

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,



pej. arh. **Lidija Baković**, dip. ing

**KOORDINATOR ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA**



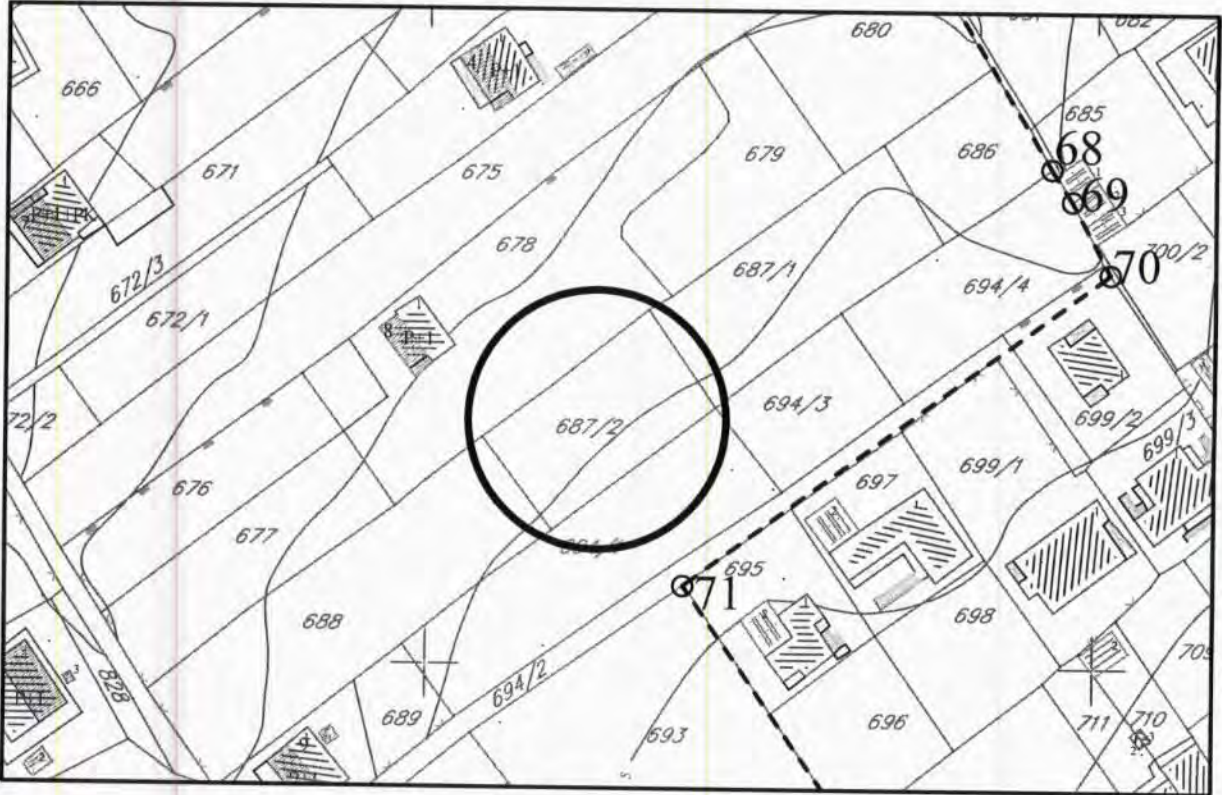
Božo Bećir spec.sci.građ.



V.D. SEKRETARA,
Vladislav Velas dipl.ing.geod.

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspeksijske poslove I licenciranje,
- Arhivi;



- dio katastarske parc.br. 687/2 K.O. Bijela

U Herceg Novom, 17.12.2019.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I,
Lidija Baković
pej.arh.Lidija Baković, dipl.ing.



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
DUP "Bijela centar"
Herceg Novi

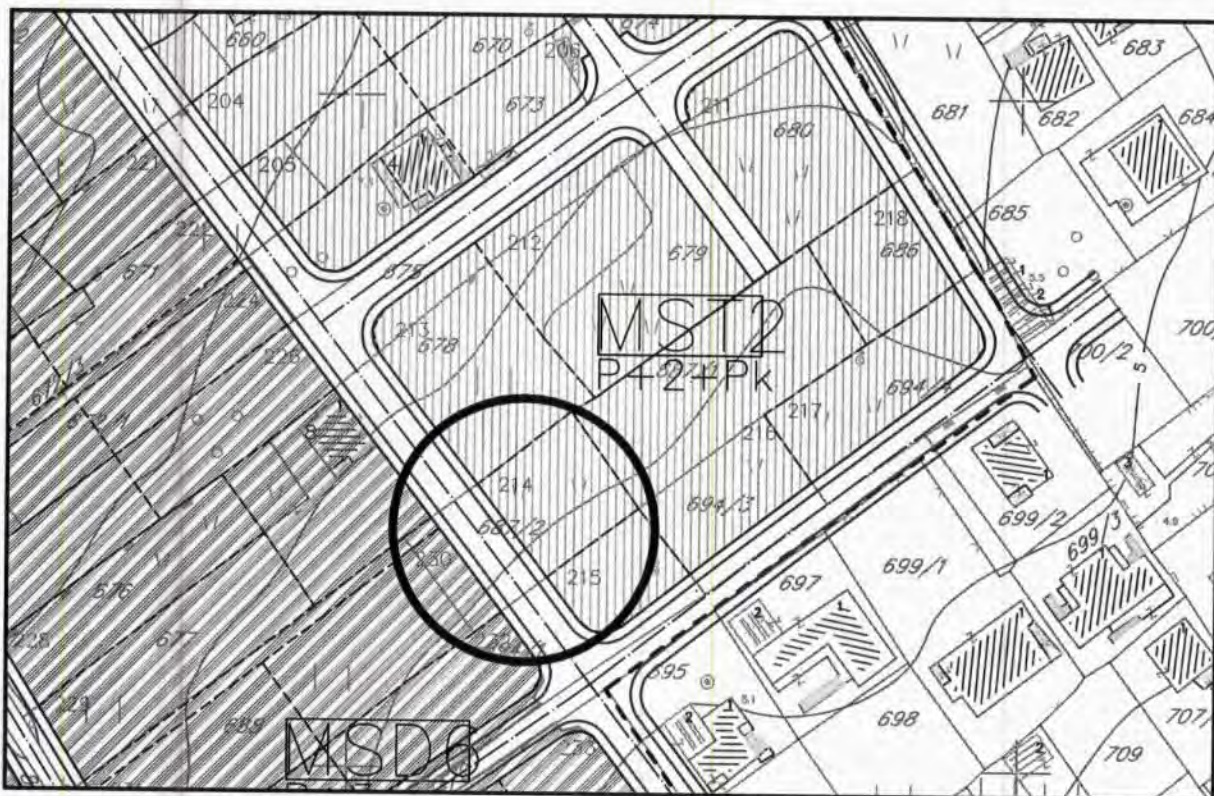
izmjene i dopune

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA **6**
spratnost i krovovi

LEGENDA

- granica zahvata plana
- katastarska parcela
- JPZ oznaka katastarske parcele
- UR urb.parcela postoje čih objekata

R 1:1 000



- dio katastarske parcele broj 687/2 K. O. Bijela
- UP 214

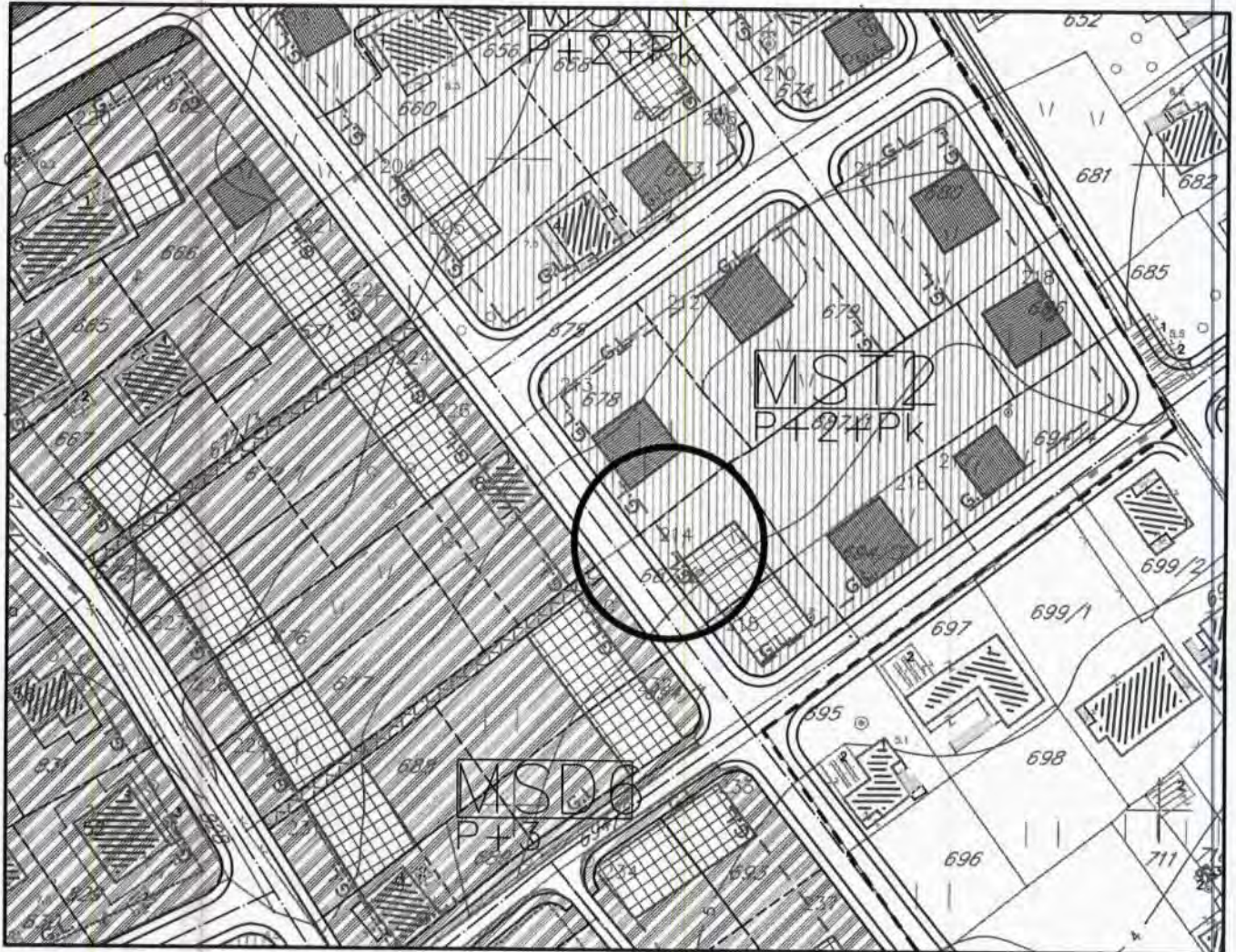
U Herceg Novom, 17.12.2019.god.

LEGENDA namjene površina	
	putni pojas / prilazi
	kolektivno stanovanje
	kolektivno stanovanje za potrebe tehničkih sistema
	kolektivno stanovanje sa djelatnostima/ djelat. i socijalna zabla
	individualno stanovanje
	mješovito stanovanje / stanovanje sa parkiranjem i uslu. djelatnostima
	mješovito stanovanje / stanovanje sa smještajnim kapacitetima za turizam
	mješoviti centri
	benzinska pumpa
	vjerski objekat
	sport i rekreacija/društveni sadržaji
	namjena za višetažnu garazu
	stambeno-poslovni kompleks Brodogradilišna
	zona Morskog dobra
	tampon zelenilo

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Lidija Baković
pej.arh.Lidija Baković, dip.ing.

Graficki prilog: Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Bijela- centar"
 (" Sl. list CG opštinski propisi", br. 35/09)

List broj 9 : Planski koncept , R-1:1000



- kat. parcela br. 687/2 K. O. Bijela

LEGENDA NAMJENE POVRŠINA

	kolektivno stanovanje
	kolektivno stanovanje za potrebe tehničkih sistema
	kolektivno stanovanje sa djelatnostima/ dječja i socijalna zaštita
	individualno stanovanje
	mješovito stanovanje / stanovanje sa poslovanjem i uslužnim djelatnostima
	mješovito stanovanje / stanovanje sa smještajnim kapacitetima za turizam
	mješoviti centri
	benzinska pumpa
	vjerski objekat
	sport i rekreacija/društveni sadržaji

MARKICE PLANIRANIH OBJEKATA

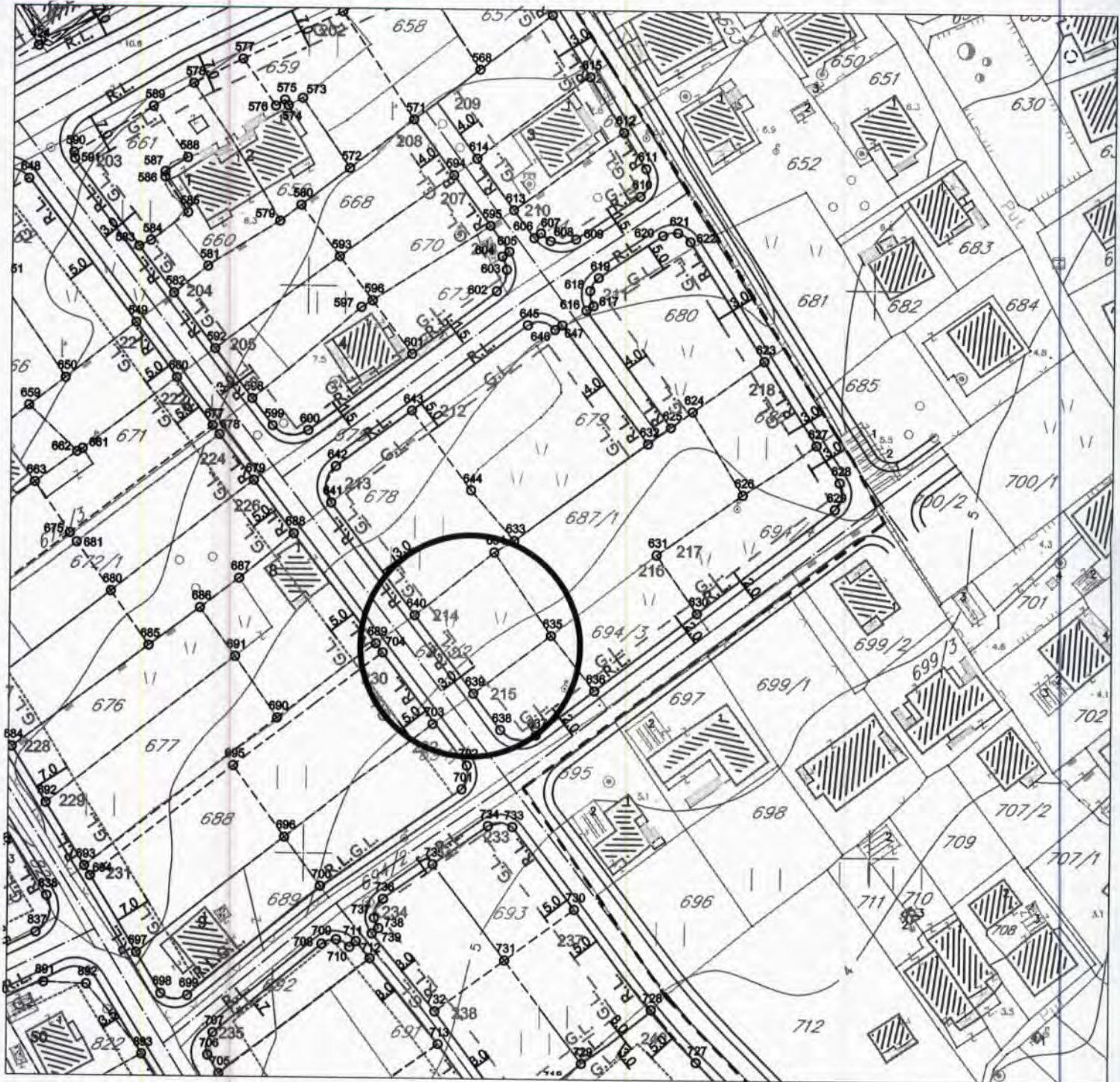
	planirani slobodnostojeći objekti
	planirani dvojni objekti / objekti u nizu
	dvojni objekti / objekti u nizu pri rekonstrukciji

NAPOMENA:
 Markice kojima su označeni objekti u grafickim prilogima ne predstavljaju obavezujuće gabarite planiranih objekata. Gabariti planiranih objekata su isključivo na osnovu limita vrijednosti propisanog indeksa zauzetosti za pripadajuću okvirima planom definisanim linijama i propisanih minimalnih udaljenja od susjeda.
 Markice koje označavaju planirane objekte, plijše svaku planiranog objekta (slobodnostojeći, objekat u nizu) i objekata, a nikako ~~valjane~~ gabarite.
 Budući gabariti se formiraju prema ~~prilikama~~ ~~usloj~~ i izgradnje za pripadajuću zonu.



SAMOSTALNI SAVJETNIK I,
 arh. Lidija Baković, dip. ing.

Prilog br. 10: Parcelacija i regulacija ; R= 1 : 1000



- dio katastarske parcele br. 687/2 K. O. Bijela
- UP 214

LEGENDA

	granica zahvata plana
	urbanistička parcela
	katastarska parcela
	gradjevinska linija
	regulaciona linija (linija trotoara)
	urb.parcela postojećih objekata
	urb.parcela novoplaniranih objekata
	oznaka katastarske parcele
	namjena za višeetažnu garažu
	stambeno-poslovni kompleks Brodogradilišta
	zona Morskog dobra
	tampon zelenilo

U Herceg Novom, 17.12. 2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK I,

pej.arh. Lidija Baković, dip.ing

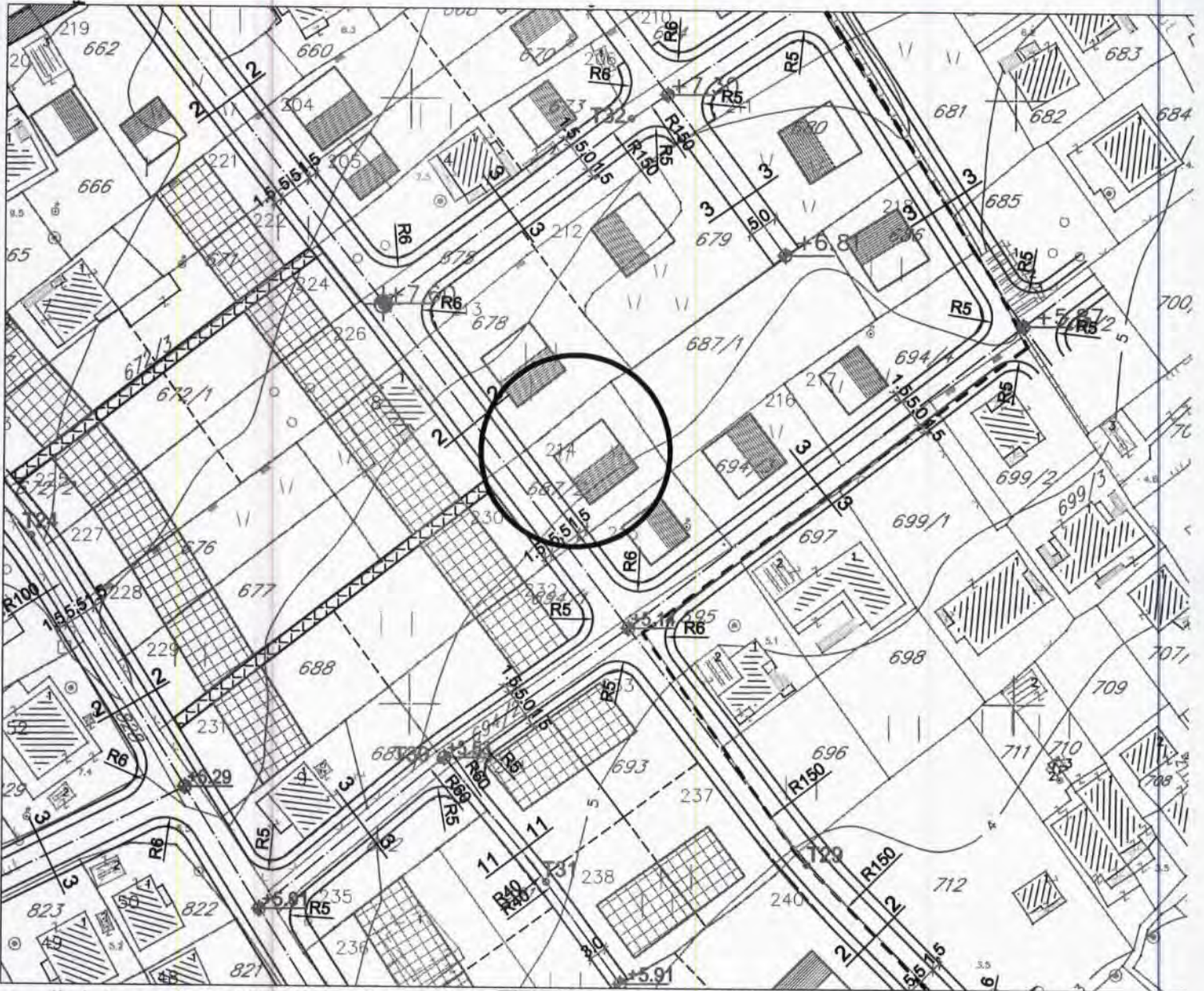


Prilog br. 10a: Parcelacija i regulacija- Koordinate prelomnih tačaka;

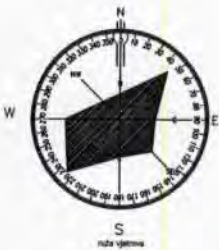
627	6554490.03	4701372.49
628	6554494.18	4701365.97
629	6554493.39	4701361.26
630	6554469.26	4701342.82
631	6554461.99	4701353.02
632	6554460.30	4701372.52
633	6554436.68	4701355.24
634	6554433.20	4701353.21
635	6554443.40	4701338.67
636	6554451.15	4701328.98
637	6554440.87	4701321.12
638	6554434.54	4701321.98
639	6554429.70	4701328.33
640	6554419.21	4701342.08
641	6554404.29	4701361.62
642	6554405.08	4701368.06
643	6554418.39	4701378.07
644	6554428.96	4701364.02
645	6554438.78	4701393.36
646	6554443.64	4701392.59
647	6554444.91	4701393.39
648	6554350.01	4701418.56
649	6554369.47	4701393.24
650	6554356.87	4701383.38
651	6554344.20	4701401.80
652	6554343.59	4701403.71



SAMOSTALNI SAVJETNIK I,
Lidija Baković
pej-arh. Lidija Baković, dip.ing

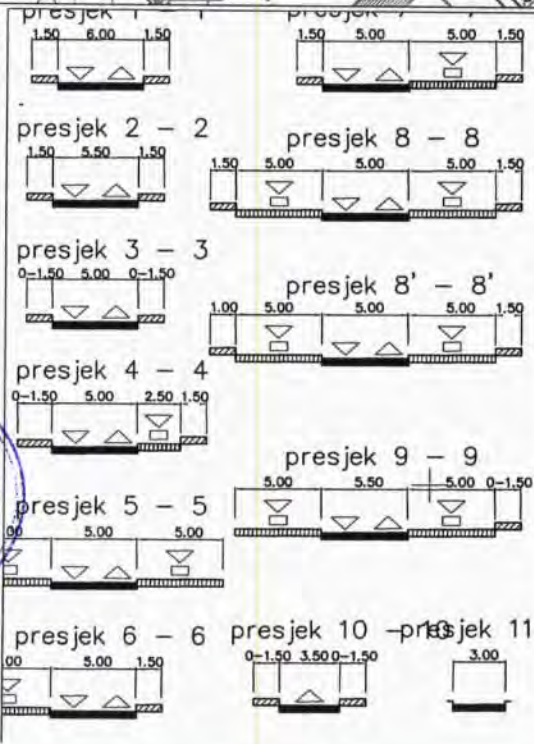


• dio kat. parcele br. 687/2 K. O. Bijela u Bijeloj



Herceg Novi, 17.12.2019.

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Lidija Baković
pej.arh. Lidija Baković, dip. ing



SAOBRAĆAJ

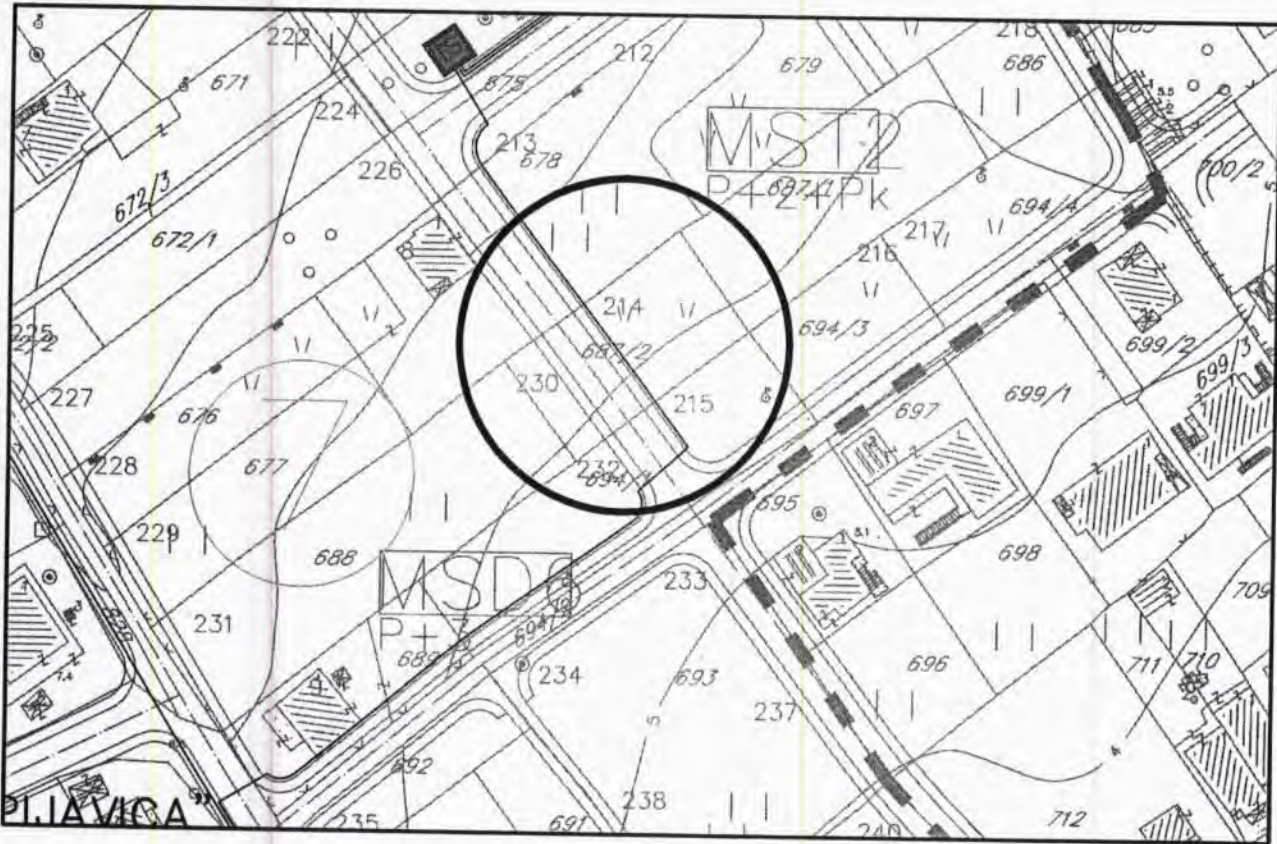
LEGENDA

- granica zahvata plana
- postojeće saobraćajnic
- planirane saobraćajnic
- osovine saobraćajnica
- trotoari
- 1.14 nivo saobraćajnic
- 2.4 denivelisano ukrštanje
- putni pojas / prijazd
- pješački koridori
- urbano / blokovsko z
- namjena za višeežr
- stambeno-poslovni ki
- tampun zelenilo
- zona Morskog dobra

Investitor: Opština Herceg Nov

Izvod iz DUP-a "Bijela centar" ("Sl.list CG o.p." br. 35/09)

List br.12: Elektroenergetika, R 1:1000



- dio kat. parcele br. 687/2 K. O. Bijela

U Herceg Novom, 17.12.2019.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Lidija Baković
 pej. arh. Lidija Baković, dip. ing.



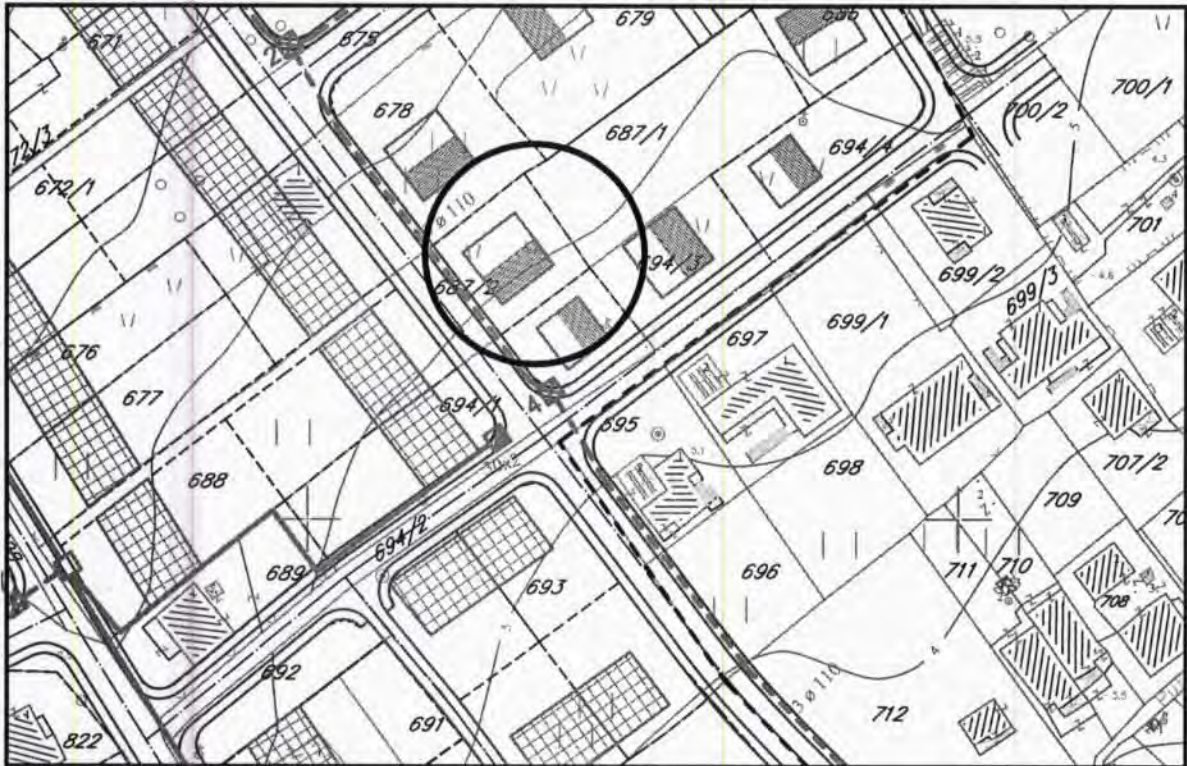
LEGENDA:

- TS 35/10 kV
- TS 10 / 0,4 kV
- PLANIRANA TS 10 / 0,4 kV

- 35 kV KABAL
- - - 35 kV KABAL NOVI
- · - 35 kV KABAL UKLANJA SE
- 35 kV DALEKOVOD
- - - 35 kV DALEKOVOD UKLANJA SE
- 10 kV KABAL
- - - 10 kV KABAL NOVI
- · - 10 kV KABAL IZMJESTEN
- · - 10 kV KABAL UKLANJA SE
- DV 10 kV
- - - DV 10 kV UKLANJA SE
- GRANICE ZONA NAPAJANJA
- Koridor u smislu člana 103. Projezgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova naz. napona od 1 kV do

Izvod iz DUP-a "Bijela centar" ("Sl.list CG o.p." br. 35/09)

List br. 13: TK infrastruktura, R 1:1000



- kat. parcele br. 687/2 K. O. Bijela

U Herceg Novom, 17.12.2019.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I
Lidija Baković
pej.arh. Lidija Baković, dip: ing.



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
DUP "Bijela centar"
Herceg Novi

izmjene i dopune

TK INFRASTRUKTURA 13

LEGENDA

- granica zahvata plana
- postojeća tk infrastruktura
- postojeći spolješnji tk izvod
- - - - - planirana tk infrastruktura

R 1:1 000



Investitor: Opština Herceg Novi
Obradivač: Republički zavod za urbanizam i projektovanje,ad



- dio kat. parcele br. 687/2 K.O. Bijela

U Herceg Novom, 17.12.2019.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Lidija Baković
pej.arh. Lidija Baković, dip.ing



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
DUP "Bijela centar"
Herceg Novi

izmjene i dopune

HIDROTEHNIČKA
INFRASTRUKTURA

14

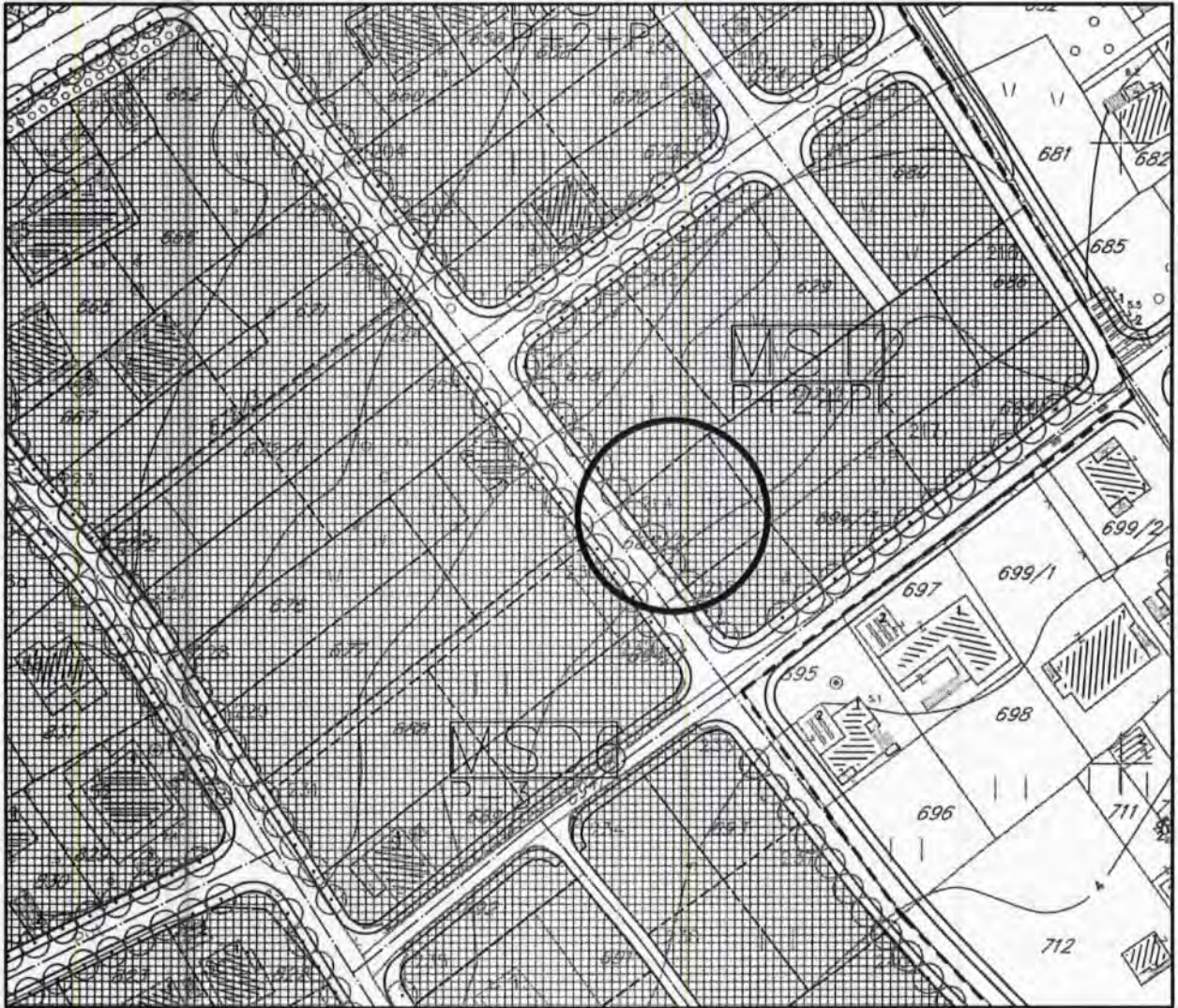
R 1:1 000

LEGENDA - hidrotehnička infrastruktura

- granica zahvata plana
- vodovod postojeći
- vodovod planirani
- fekalna kanalizacija postojeća
- fekalna kanalizacija postojeća - ukida se
- fekalna kanalizacija planirana
- fekalna kanalizacija planirana - potisni cjevovod
- atmosferska kanalizacija planirana
- potok

Graficki prilog: Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Bijela - centar"
 ("Sl. list CG opštinski propisi" br.35/09)

List broj 15. - Pejzažna arhitektura, R 1:1000

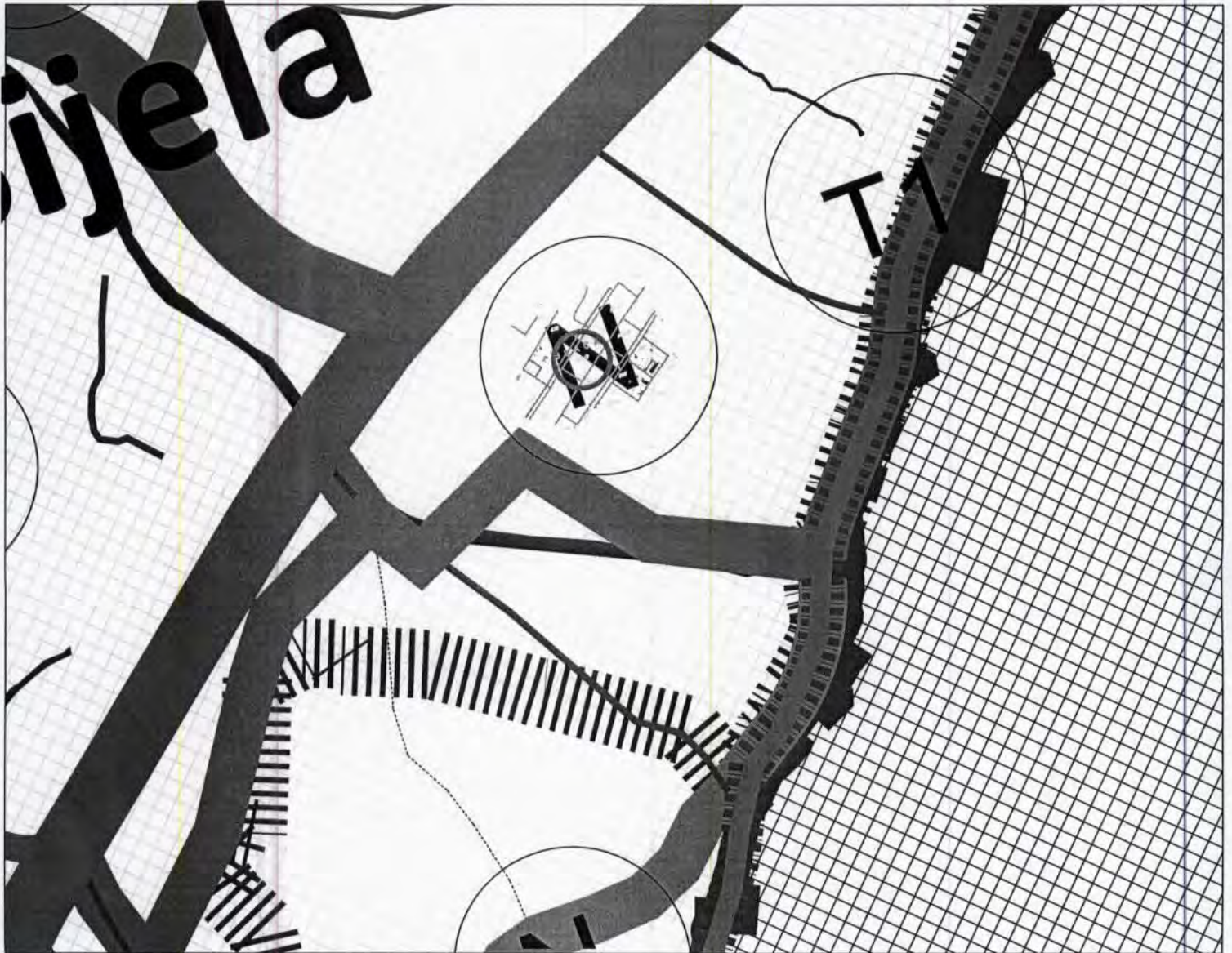


□ dio kat. parcele br. 687/2 K. O. Bijela

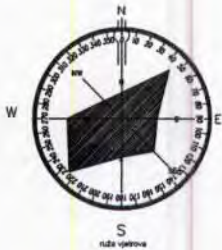
	Zeleni koridor
	Linearno zelenilo - droredi i parkovno zelenilo
	Zelenilo duž saobraćajnice
	Zelenilo sporta i rekreacije
	Zaštitno zelenilo
Zelene površine ograničenog korišćenja	
	Zelene površine poslovnih objekata
	Zelene površine kolektivnog stanovanja sa djelatnostima
	Zelenilo vjerskih objekata
	Zelenilo otklonica i individualnih objekata sa turističkim i uslužnim djelatnostima

	namjena za višetažnu garažu
	stambeno-poslovni kompleks Brodogradilni
	zona Morskog dobra

CRNA HERCEGA
 OPŠTINA PROSTORNI
 URBANISTIČKI
 PLAN
 SAMOSTALNI SAVJETNIK I,
 Pejz. arh. Lidija Baković, dip. ing.



- dio kat. parcele br. 687/2 K. O. Bijela



(N) POVRŠINE NASELJA

(T) POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:

(T1) HOTELI

(T2) TURISTIČKA NASELJA

(T3) ODMARALIŠTA I KAMPOVI

(T4) ETNO SELA

(U) UGOSTITELJSTVO

(IP) POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU

(PO) POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE

(PD) DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

(S) ŠUME

(M1) POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA

(M2) POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA

(M3) POVRŠINE KOPNENIH VODA - REKE I BUJIČNI TOKOVI

(OP) OSTALE PRIRODNE POVRŠINE (GOLETI, SIPARE KAMENJARI...)

Herceg Novi, 17.12.2019.

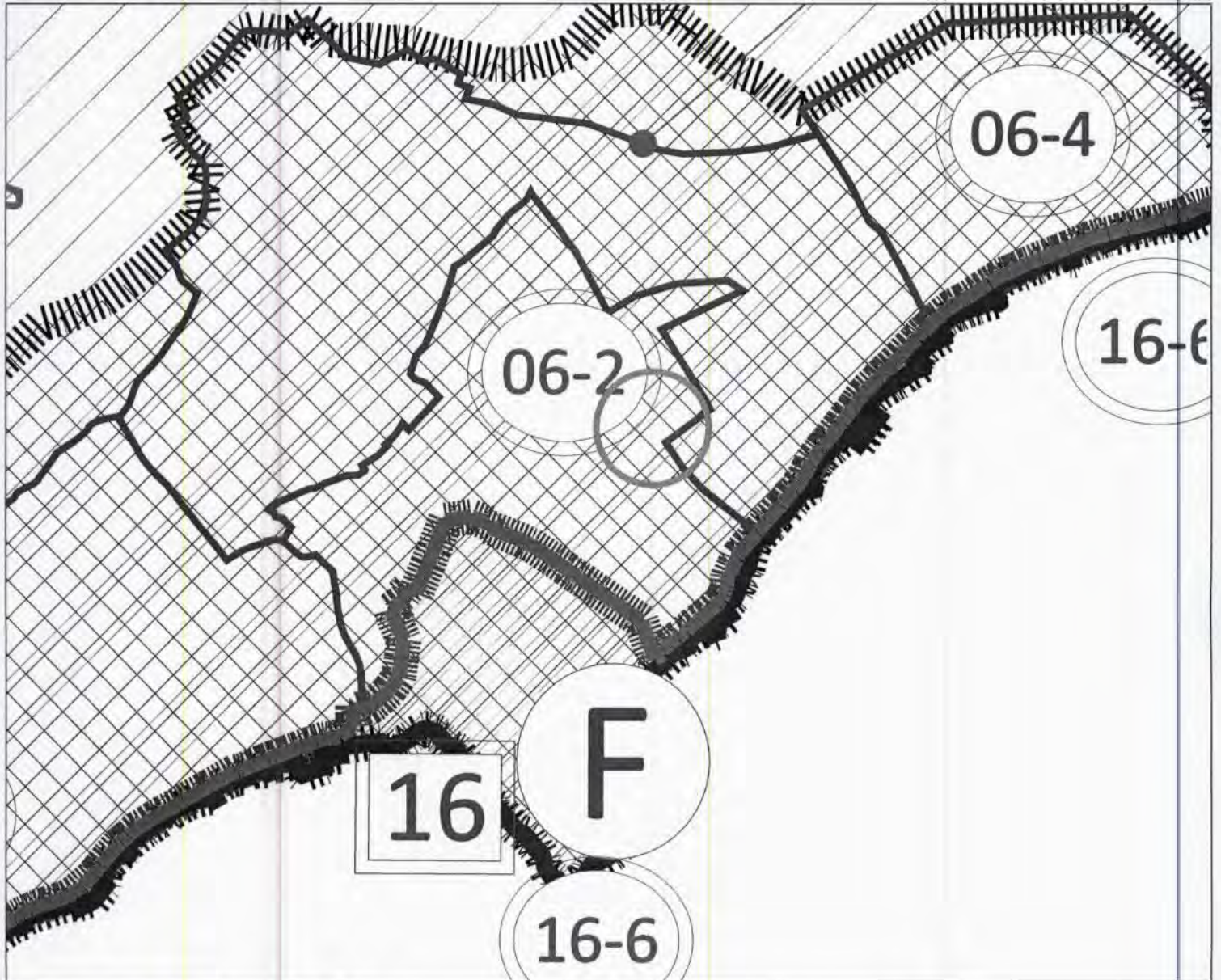
SAMOSTALNA SAVJETNICA I,

pej.arh.Lidija Baković, dipl.ing



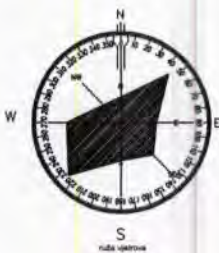
Izvod iz PUP OHN ("Sl. list CG op.pr.", br. 52/18 i 04/19)

Prilog br.07c: "Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja "

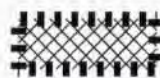


dio kat. parcele br. 687/2 K. O. Bijela

PLANSKA JEDINICA
"06-2"- "BIJELA - CENTAR"



TIPOVI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA:



GRAĐEVINSKO PODRUČJE - URBANO



GRAĐEVINSKO PODRUČJE - RURALNO



IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE UNUTAR NASELJA



IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE VAN NASELJA

U Herceg - Novom, 17.12.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I
Lidija Baković
pej.arh. Lidija Baković, dip.ing.

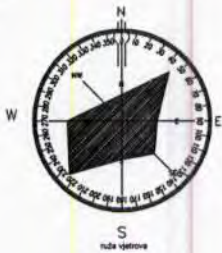


Izvod iz PUP OHN ("Sl.list CG op.pr.", br. 52/18 i 04/19)

Prilog br.8c : Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža



- dio katastarske parcele broj 687/2 K.O. Bijela
- UP 214



Herceg Novi, 17.12.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I.

pej. arh. Lidija Baković, dipl.ing.



	Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
	Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
	Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine
	Zona kulturnog dobra
	Zona zaštićene okoline kulturnog dobra
	Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
	Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
	Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne srednjovjekovne parcelacije i kultivisanim zemljištem-dolcima)
	Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog pejzaža
	Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja

JOVEND

ПРИМЉЕНО: 07-10-2019				
Ордин Јединица	Класификациони знак	Редни број	Пркљета	Видност
		02-3-350-УП-1056/2019-1/1		

Broj:05-3401/19
 Herceg Novi, 04.10.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
ŽELALIĆ TATJANA

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3401/19 od 02.10.2019. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji katastarske parcele broj 687/2 k.o. Bijela, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP-1056/2019 konstatuje se:

- ✧ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN min 25 mm (unutrašnji prečnik) sa AC cjevovoda DN 150 mm;
- ✧ Na mjestu priključenja formirati priključno okno sa potrebnim fazonskim komadima i liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ✧ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✧ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN min 25 mm (INSA i sl.), kao i vodomjeri DN 20 mm (INSA i sl.) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✧ Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA);
- ✧ Kanalizaciju objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi za uličnu kanalizaciju DN min 160 mm;
- ✧ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziono okno;
- ✧ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 7 % u zavisnosti od konfiguracije terena;
- ✧ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orjentaciono ucrtanim mjestima priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

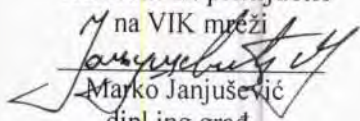
NAPOMENA:

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

Dostavljeno :

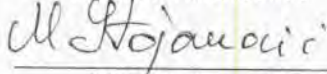
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

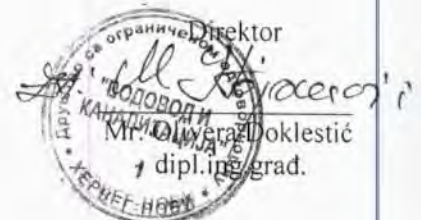
Referent za priključke
na VIK mreži

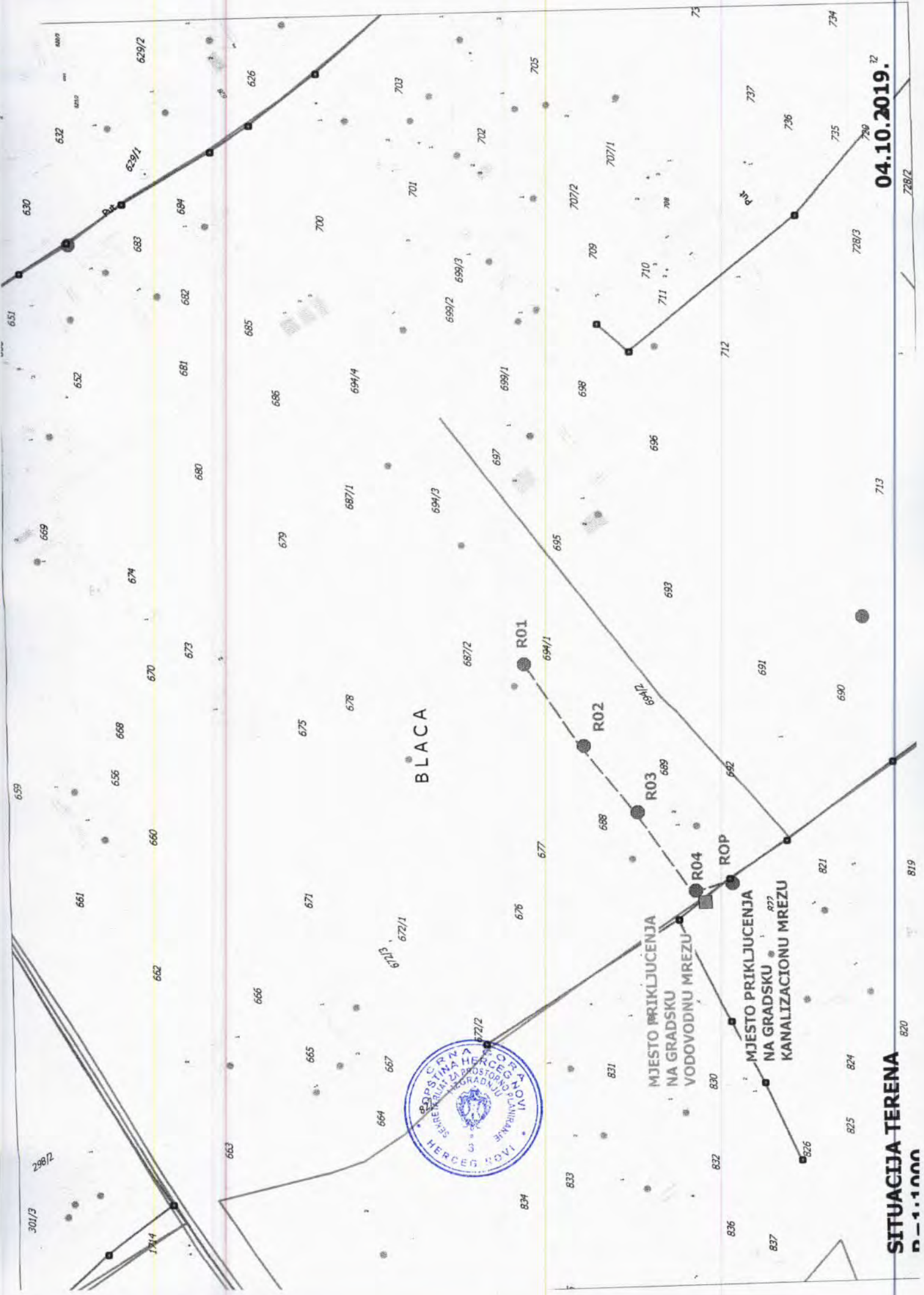

 Marko Janjušević
 dipl.ing.grad.



Tehnički rukovodilac


 Mića Stojanović
 dipl.ing.grad.





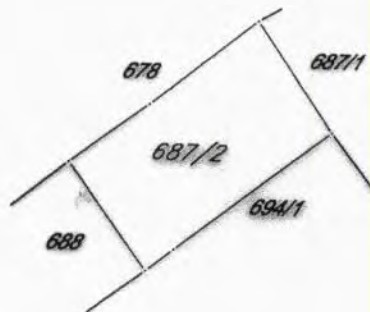
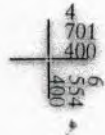
04.10.2019.

SITUACIJA TERENA
D - 1:1000



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

[Handwritten signature]



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-17225/2019

Datum: 15.10.2019.

KO: BIJELA

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 OPŠTINE HERCEG NOVI, , za potrebe 1056/2019 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1554 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
687	2		1 17 0		PIJAVICA	Livada 1. klase NASLJEDE		533	3.73
Ukupno								533	3.73

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0105970245029	ŽELALIĆ TATJANA BIJELA HERCEG NOVI Herceg Novi	Svojina	1/1

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).

Načelnik:
Mirjana Radusinović
RADUSINOVIĆ MIRJANA



Datum i vrijeme: 15.10.2019. 08:24:20