



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

## **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

**ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA IZGRADNJU OBJEKTA**

**PRAVNI OSNOV:** DSL »Sektor 1«  
(»Sl. list CG« br 062/18)

**PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA:** Pantelić Boris,  
pp. adv. Vera Radulović  
Beogradska bb, Podgorica

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

Herceg Novi, 14.10.2019. godine

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-  
Broj: 02-3-350-UPI-713/2019  
Herceg Novi, 14.10.2019. 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), 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 ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18) i podnijetog zahtjeva Pantelić Borisa, izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta u zoni SMG – stanovanja malih gustina, na lokaciji: urbanistička parcela UP144– zona B, koja se satoji od najvećeg djela k.p. 5892 K.O. Sutorina, u zahvatu DSL "Sektor 1" Rt Kobila-Njvice - ušće Sutorine u Herceg Novom (»Sl. list CG«, br.062/18).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Pantelić Boris, Herceg Novi
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu 18.06.2019. godine, pod br.:02-3-350-UPI-713/ 2019.

### POSTOJEĆE STANJE:

- **Izvod iz planskog dokumenta:**
  - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu DSL-a »Sektor 1« (»Sl. list CG«, br. 062/18).
  - Uvidom u grafički prilog DSL-a »Sektor 1«, list broj 10b -Analiza postojećeg stanja-zona B, utvrđeno je da na predmetnoj urbanističkoj parceli nema evidentiranih izgrađenih objekata, a zona je grafički označena kao šume-zelenilo makija i šuma.
- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**
  - Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 5892 K.O. Sutorina, broj:706/2019 od 16.07.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:25,00;
  - Prepis lista nepokretnosti br. 1264 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-11368/2019 od 02.07.2019. godine, kojim se dokazuje da je Pantelić Boris vlasnik 1/1 na kat. parceli br. 5892 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 832m<sup>2</sup>, u naravi Pašnjak 1. klase, sa teretom morsko dobro i maloljetsvo.

## PLANIRANO STANJE :

### • Namjena parcele odnosno lokacije:

Zona B - zona naselja Njivice

U zoni naselja Njivica planirane su tri podcjeline na kojima se planira:

- Hotel na lokalitetu Pećine - Predviđa se izgradnja hotela visoke kategorije za čije potrebe je planirano privezište kapaciteta 25 vezova.

- Hotel Riviera - Planirano je proširenje postojećeg hotela Riviera sa privezištem kapaciteta 25 vezova, kao hotela visoke kategorije, i formiranje nove zone turizma pored postojećeg hotela.

U odnosu na predhodno plansko rješenje (DUP "Njivice") izmijenjeno je saobraćajno rješenje i planiran adekvatiji saobraćajni pristup novoj zoni hotela.

- Naselje Njivice – Kao prva faza realizacije DSL-a prihvaćena je zona za gradnju koju definiše PPPNMD. Kao druga faza realizacije DSL-a planira se proširenje zone naselja Njivice u skladu sa smjernicama koje daje PPPN Obalno Područje (turistička namjena). Uslov za realizaciju druge faze je usvajanje PPPN Obalno Područje.

### (SMG) stanovanje male gustine

Površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene za stalno i povremeno stanovanje.

Površine za stanovanje male gustine imaju bruto gustinu do 120 stanovnika/ha. Na parcelama ove namjene moguće je predvidjeti objekte koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, i to: objekti za trgovinu i ugostiteljstvo, objekti za smještaj turista, objekti za poslovanje, objekti društvenih djelatnosti, parkinzi i garaže.

### • Pravila parcelacije:

- U grafičkom prilogu **Plan parcelacije** definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na grafičkom prilogu **Plan regulacije i nivelacije - zona b** definisan je položaj građevinske i regulacione linije.

- Na grafičkim priložima **Plan parcelacije** i **Plan regulacije i nivelacije** definisane su zone za gradnju za urbanističke parcele na kojima je dozvoljena izgradnja novih objekata ili dogradnja postojećih objekata.

**Za urbanističke parcele koje se nalaze u zonama vrijednog zelenila (građevinska linija roze boje) prije određivanja pozicije objekta obavezno je uraditi Elaborat identifikacije i valorizacije zelenila.**

### **- Koordinate tačaka su date u grafičkom prilogu plana**

- Površina urbanističke parcele **UP 144** iznosi **718.01m<sup>2</sup>**. Prema grafičkom prilogu - Plan parcelacije – zona c **UP 144** definisana je koordinantnim tačkama (koje su date u prilogu).

<b>UP 144 - zona B</b> <b>(718.01m<sup>2</sup>) SMG</b> <i>od najvećeg djela k.p. 5892 K.O. Sutorina</i>	
<b>Koordinate tačaka parcelacije i G.L.</b>	<b>Koordinate tačaka su date u grafičkom prilogu plana ( Plan parcelacije i Plan regulacije i nivelacije)</b>

**Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu, ovjeren od uprave za nekretnine kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.**

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

**Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do manjih neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katastar.**

Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju. U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL1 i GL2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima planom definisane namjene. Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Na grafičkom prilogu *Plan parcelacije regulacije i nivelacije* je definisana (GL1) i (GL2). Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je linija kojom se utvrđuju podzemni djelovi objekta i ona se poklapa sa granicom urbanističke parcele.

**Na grafičkim priložima *Plan parcelacije i Plan regulacije i nivelacije* definisane su zone za gradnju za urbanističke parcele na kojima je dozvoljena izgradnja novih objekata ili dogradnja postojećih objekata.**

**Za urbanističke parcele koje se nalaze u zonama vrijednog zelenila (građevinska linija roze boje) prije određivanja pozicije objekta obavezno je uraditi Elaborat identifikacije i valorizacije zelenila.**

Ukoliko građevinske linije nijesu grafički definisane, minimalno rastojanje zone za gradnju od granice urbanističke parcele je 5m prema saobraćajnici, šetalištu uz more ili rijeci i 2.5 m prema ostalim granicama urbanističke parcele. Ovako definisane građevinske linije se „aktiviraju“ prilikom rušenja postojećih objekata i izgradnje novih.

Izuzetno minimalno rastojanje od susjeda (ali ne i od ulice) može biti 1.5m uz neophodnu pismenu saglasnost susjeda. Takođe izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) moguća je isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat. Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinske linije, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

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

**Regulaciona linija** definisana je osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu *Plan saobraćaja*.

**Građevinska linija** utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je, umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana **zona gradnje** u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez obaveze lociranja objekata na samu građevinsku liniju. Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektovanju objekata. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

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

U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta:

- jedna etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 5m
- dvije etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 9m
- tri etaže to znači da je ukupna maksimalno dozvoljena visina objekta 11m
- četiri etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 14 m
- pet etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 17m
- šest etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 20 m
- sedam etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 23 m

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

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

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

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

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

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

**Najveća visina etaže** za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:

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

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

**Nivelacija** se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

*Prilikom izrade tehničke dokumentacije koristiti Pravilnik o načinu obračuna površina i zapremine objekata (Službeni list CG, broj 47/13) kojim je propisano da se u BRGP objekta obračunavaju površine svih etaža objekta, koje obuhvataju bruto površine podova i nekorisne površine etaža, obračunate u skladu sa standardom MEST EN 15221-6.*

**Indeks izgrađenosti** je količnik bruto građevinske površine objekta i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18)).

**Indeks zauzetosti** je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18)).

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje posebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površina i zapremine objekata (»Sl.list CG« br.60/18), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6**.

## **PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA STANOVANJA MALE GUSTINE (SMG)**

Namjena stanovanje male gustine (SMG) planom je predviđena na većini urbanističkih parcela u urbanističkim zonama B i C.

U dijelu teksta *Analitički podaci* definirani su osnovni urbanistički parametri (maksimalna spratnost, maksimalna bruto razvijena građevinska površina, maksimalna dozvoljena zauzetost urbanističke parcele, broj stanovnika i stambenih jedinica) za izgradnju objekata stanovanja. Spratnost i površina objekata mogu biti manji od Planom iskazanih maksimalnih vrijednosti.

Također je za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu dat *plan intervencija* tako na parcelama gdje nema zatečenih objekata dozvoljava se izgradnja *novog objekta*, u skladu sa propisanim urbanističkim parametrima. Na parcelama sa zatečenim objektima dozvoljava se *dogradnja postojećeg objekta* - dogradnja je moguća u horizontalnom ili vertikalnom pravcu a sve u skladu sa propisanim urbanističkim parametrima.

Posebnu grupu objekata čine objekti sa *prekoračenim planksim parametrima* na kojima je moguća jedino rekonstrukcija u postojećim gabaritima. Smjernice za eventualnu zamjenu postojećeg objekta novim date su u dijelu teksta „*Tretman postojećih objekata*“.

Na grafičkim priložima *Plan parcelacije* i *Plan regulacije i nivelacije* definirane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije.

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na urbanističkim parcelama ove namjene može biti izgrađen jedan ili više objekata.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja. Maksimalna zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 60%.

U okviru namjene SMG moguće je graditi objekte mješovite namjene kao i turističke objekte, manje porodične hotele.

### **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 istog 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:**

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

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

– organski otpad iz kuhinja i lišće kompostovati i koristiti za fertilizaciju zemljišta.  
Sva predviđena rješenja usklađena su sa Zakonom o životnoj sredini ("Službeni list CG", broj 52/16, Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", br. 28/11 i 01/14), Zakonom o upravljanju otpadom („Službeni list CG”, br. 64/11 i 39/16), Pravilnikom o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("Službeni list CG", br.60/11) i drugim važećim propisima i standardima.

**Zaštita životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata.

## USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

### ZO - Zelenilo individualnih stambenih objekata

Na parcelama čija je površina manja od 500m<sup>2</sup> obezbijediti minimum 40% zelenih, nezastrih površina, koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža, a kod parcela čija je površina veća od 500m<sup>2</sup> minimum 50 % zelenih, nezastrih površina, koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža. Ukoliko je urbanistička parcela manja od 300m<sup>2</sup>, ostvariti minimum 30% zelenih, nezastrih površina koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža. Krovno i vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.

Gore navedene smjernice odnose se na urbanističke parcele na kojima se planira izgradnja novih objekata.

Na parcelama na kojima je planirano podizanje novih objekata, za koje je na grafičkim priložima iscrtana građevinska linija (građevinska linija roze boje), potrebno je, ukoliko su u zonama označenim kao zone za zaštitu zelenila, izvršiti taksaciju postojećeg zelenila, te nakon valorizacije postojećeg zelenila formirati- korigovati građevinsku liniju tako da se zadrži kvalitetno drveće.

Na parcelama sa već izgrađenim objektima obavezno ostvariti minimum 30% zelenih, nezastrih površina koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža.

Prilikom nadogradnje ili obnove objekta obavezno identifikovati vrijednu visoku vegetaciju na parceli i inkorporirati je u planirano rješenje. Kod izgradnje novih objekata, minimum 5 m od ivice parcele okrenute ka saobraćajnici treba rezervisati za ulaze i visoko i parterno zelenilo. U pomenutim djelovima parcele saditi školovane drvoredne sadnice, na rastojanjima od min 6m, vrsta karakterističnih za primorje.

S obzirom da nijesu planirani javni drvoredi duž saobraćajnica, zelenilo individualnih objekata, pogotovo u djelovima okrenutim ka saobraćajnici, treba da preuzme tu funkciju. Koristiti vrste koje su već karakteristične za Njivice (čempresi, alepski bor, masline, oleandri, i sl.), ali prednost dati uvijek autohtonim vrstama.

## USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

Za područje zahvata DSL-a "Sektor 1-Rt Kobila-Njivice- Ušće Sutorine" obavezujuća je izrada Procjene uticaja na baštinu u skladu sa Izmjenama i dopunama Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno –istorijskog područja Kotora, čl 18 i 18 a, kojom će biti precizno definiisani i preispitani urbanistički parametri i kapaciteti dati u poglavlju *Analitički podaci*.

- Izradi projektne dokumentacije treba da prethodi izrada Procjene uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu (HIA - Heritage Impact Assessment).
- Procjenu uticaja treba raditi za tri urbanističke zone, za zonu A, B i C.

**Napominjemo da se predmetnim planom predlažu maksimalni urbanistički parametri, a konačne gabarite rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih objekata će utvrđivati Uprava za zaštitu kulturnih dobara na osnovu rezultata Procjene uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu (HIA - Heritage Impact Assessment).**

Prostor zahata plana predstavlja dio zaštićene okoline kulturnog dobra Prirodno i kulturno historijsko područje Kotora pa sve intervencije u njemu treba da budu sprovedene tako da ne narušavaju stvorene vrijednosti.

Poštovati načelo da svako potencijalno kulturno dobro zahtijeva specifičan postupak i tretman kojeg definiše služba zaštite – Uprava za zaštitu kulturnih dobara kroz izdavanje konzervatorskih uslova.

Projektnoj dokumentaciji treba da prethode konzervatorski uslovi koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara i konzervatorski projekat.

Gradski urbanista i Uprava za zaštitu kulturnih dobara mogu naložiti izradu Pojedinačne procjene uticaja za pojedinačne objekte i prostore.

Na prostorima koji su označeni kao potencijalni arheološki lokaliteti (grafički prilog Plan parcelacije) prije preduzimanja bilo kakvih aktivnosti neophodno je obaviti prethodna istraživanja. Na osnovu rezultata prethodnih arheoloških istraživanja definisaće se moguće aktivnosti.

Prethodna zaštita, na arheološkom nalazištu se uspostavlja do završetka arheoloških istraživanja i iskopavanja.

U procesu sprovođenja Plana predvidjeti aktivnosti kako bi budući korisnici bili upoznati sa postojanjem potencijalnih arheoloških lokaliteta i iz toga proisteklih obaveza.

U cilju zaštite potencijalnih arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata Plana neophodno je poštovati odredbe Zakona o kulturnim dobrima (čl. 87 i 88), koje se odnose na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.

#### **USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:**

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

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 („Službeni list CG”, broj 48/13 i 44/15).

#### **USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:**

Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu odnosno maksimalno dozvoljeni BGP i zauzetost parcele uključuju i zatečene pomoćne objekte.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 1,5 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Zid obložiti prirodnim, autohtonim kamenom.

Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz atmosfere vode u more ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.



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

- Nisu DSL-om definisani.

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

Odvod površinskih voda treba rješavati u sklopu planiranih saobraćajnica i u zonama uređenih površina sa kišnim kolektorima zatvorenog sistema, sa ispustima u more. Za kolektore, koji su prema moru trasirani vertikalno koristiti i stepeništa. Odvodnju atmosferskih voda rješavati i uz pomoć otvorenih kanala do priključka na kolektore kišne kanalizacije ili sa direktnim ispustima u more.

Poštovati pravilo da duž prirodnih vodnih tokova ne budu locirane saobraćajnice i stepeništa, da vodni tok može slobodno da protiče punim profilom i bez bojazni od zagušenja.

Prije svakog ispuštanja u recipijent atmosferske vode, koja je zagađena uljem i benzinom, neophodno je stvoriti uslove za ugradnju separatora. Ovi objekti moraju biti redovno održavani, zato je potrebno definisati subjekat koji će preuzeti obavezu održavanja izgrađenih separatora.

Minimalni prečnik uličnog kolektora atmosferske kanalizacije usvojen je od 300mm.

Površinske vode se u odvodne kanale sakupljaju, sistemom uličnih četvrtastih i linijskih slivnika. Na cjevovodima projektovati potreban broj slivnika sa odgovarajućim rešetkama i šahtove na lomovima, kaskadama i spojnim mjestima, koji će imati LZ poklopce za odgovarajuće saobraćajno opterećenje.

### UREĐENJE VODOTOKA

Niz akcija pokrenut je za čišćenje korita rijeke Sutorine. Očekuje se da korito i ušće budu vraćeni na staru dubinu. Pretpostavka je da će se sa dna izvaditi oko 5000 m<sup>3</sup> mulja koji se odlaže u more kod rta Kobila, što predstavlja pritisak na ovo područje i iziskuje sagledavanje ovog poteza Rt Kobila – Njivice – ušće rijeke Sutorine kao cjeline. Podaci o planiranim aktivnostima za rijeku Sutorinu navode se u smjernicama Agencije za zaštitu životne sredine za izradu ovog plana. Obrađivač plana nije dobio podatke o dokumentaciji koja je rađena za potrebe ovih aktivnosti. Prije preduzimanja bilo kakvih aktivnosti vezanih za vodotok Sutorina, potrebno ih je ispitati, a radove vršiti isključivo na osnovu zakonski propisane projektne dokumentacije.

Posebnu važnost uređenje rijeke Sutorine ima sa stanovišta da se njeno ušće u more nalazi u zoni "Stare banje", gdje se eksploatiše ljekovito blato za potrebe Mediteranskog centra. Međutim, u rijeku se divlje upuštaju i otpadne vode, koje neposredno ugrožavaju obalnu zonu. Njenim uređenjem moraju se isključiti svi priključci mješovite kanalizacije. Zaštita rijeke Sutorine, jedan je od uslova opstanka igalskog blata i izvora mineralne ljekovite vode.

Vodotoci koji snabdijevaju plaže nanosom ne smiju biti dovedeni u stanje kojim se remeti pronosanje njihovog vučenog i lebdećeg nanosa ka plažama. Ako se preko takvog vodotoka gradi saobraćajnica, otvor za proticanje mora da bude takvih dimenzija da se režim pronosanja nanosa ne mijenja. To znači, ili ostaviti poprečni profil korita isti za sve vodostaje, ili u slučaju njegovog suženja, propusna moć pronosanja nanosa mora ostati ista, što se dokazuje proračunom. Ovakav vodotok zahtijeva redovno praćenje stanja korita i intervencije u skladu sa registrovanim opažanjima.

### MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

U okviru realizacije planiranih kapaciteta kao prvu fazu realizacije planirati raščišćavanje i saniranje terena, a zatim izgradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture. Izgradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture može se raditi fazno. Faznost realizacije proizlazi iz tehnoloških uslova organizacije građenja objekata. Prilikom konačnog utvrđivanja tehnološkog redosljeda gradnje objekata, kao i saobraćajne i tehničke infrastrukture, potrebno je voditi računa o tome da građenje ne predstavlja smetnju korišćenju već izgrađenih objekata.

Pored faznosti, koja se odnosi na redosljed izgradnje objekata i infrastrukture kao samostalnih tehničkih i tehnoloških cjelina, dozvoljava se i fazna izgradnja pojedinačnih objekata.

### **Faznost realizacije projekta**

Plansko rješenje predviđa faznost realizacije kako je dato u paragrafu 2.13.:

U okviru realizacije planiranih kapaciteta kao prvu fazu realizacije planirati raščišćavanje i saniranje terena, a zatim izgradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture. Izgradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture može se raditi fazno.

Faznost realizacije proizlazi iz tehnoloških uslova organizacije građenja objekata. Prilikom konačnog utvrđivanja tehnološkog redosljeda gradnje objekata, kao i saobraćajne i tehničke infrastrukture, potrebno je voditi računa o tome da građenje ne predstavlja smetnju korišćenju već izgrađenih objekata.

### **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](http://www.epcg.co.me) i na sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);
- U prilogu se daju trase DSL-om planiranih vodova;

#### **• 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 D.O.O. "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 DSL-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 strane gore navedenog 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 i 47/11).**

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

#### **• Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

Prema PPO Herceg Novi put do granice sa Hrvatskom je tretiran kao opštinski put. Prema tekstualnom dijelu PPO-a preporučena širina kolovoza lokalnih puteva je 6.00m. U planovima nižeg reda koji su tretirali ovaj put različite su širine kolovoza- Prema DUP-u "Stara Banja" planirana širina kolovoza je 6.50m a prema DUP-u "Njivice"-Izmjene i dopune kolovoz treba da bude širine 6.00m. Ovim planom preporučena je širina kolovoza od 6.50m, ali se prilikom izrade projektne dokumentacije može smanjiti (minimum 6.00m), saglasno prostornim mogućnostima.

Planom je predviđeno šetalište uz more ali je planirana i pješačka staza uz kolovoz lokalnog puta, koji vodi do granice sa Hrvatskom.

Za sve urbanističke parcele do kojih je predviđena kolska ili kolsko pješačka saobraćajnica potrebe za parkiranjem treba rešavati u okviru parcele, saglasno normativima iz Pravilnika o načinu izrade i sadržini planske dokumentacije.

Urbanističke parcele u zoni B, do kojih nije moguće zbog konfiguracije terena obezbijediti kolski saobraćajni pristup, mogu ostvariti parkiranje na javnim parkinzima planiranim u toj urbanističkoj zoni. U toj zoni planirana je i izgradnja parking garaže, za koju je rezervisan prostor na urbanističkoj parceli UP 172.

Optimalni normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

- stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 10 pm;
- proizvodnja (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 14 pm;
- fakulteti (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 20 pm;
- poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 20 pm;
- trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 41 pm;
- hoteli i turistička naselja (na 1000 m<sup>2</sup>) -- 7 pm;
- restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 81 pm;
- za sportske dvorane, stadione i sl. ( na 100 posjetilaca) - 17 pm.

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

- Potreban broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele (izuzetak su ubanističke parcele do kojih nije obezbijeđen kolski prilaz) po gore navedenim normativima;
- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog, i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po standardima;
- Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga se može zasaditi drveće;
- Iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;
- Garaže se mogu izvesti kao podzemne i/ili nadzemne, kao klasične ili mehaničke, a broj etaža nije ograničen;
- Krov garaže se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a primijeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada prema javnom prostoru;
- Ulaz i izlaz iz garaže potrebno je riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu, vodeći računa o unaprjeđenju postojećeg stanja. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definisaće se na nivou tehničke dokumentacije, bez izdvajanja posebne parcele za pristup.

• **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](http://www.ekip.me) i sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://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:**

- Pogodnost terena za urbanizaciju, evidentirano je da se predmetna parcela nalazi u **KAT. III – tereni pogodni za urbanizaciju uz veća ograničenja**, za koju važi:

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane i nevezane glinovite naslage
Nagib terena	20 - 30° za vezane stijene, 10 - 20° za poluvezane i nevezane stijene
Dubina do vode	0 - 4.0m i više od 4.0m

Stabilnost terena	stabilan i uslovno stabilan		
Nosivost terena	7 N/cm <sup>2</sup> i 7 -20 N/cm <sup>2</sup>		
Seizmičnost	zona	B3,C1,C2,C3 D	
	max (q)	0.2	
	Ks	0.1	0.12
	intenzitet (MCS)	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	16° 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	NE- Bura, SE- Jugo: tišina 41%,	

Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima tla.

- 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 geomehničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

- **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 izbjegnu diferencijalna slijeganja.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, 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 144 (SMG) - zona B (od k.p. 5892 K.O. Sutorina)
- Površina urbanističke parcele:  
718.01m<sup>2</sup>
- Maksimalni indeks zauzetosti:  
0.3 / ( max.dozvoljena zauzetost parcele 215 m<sup>2</sup> )
- Maksimalni indeks izgrađenosti:  
0.5 / ( max. dozvoljena BGP 359m<sup>2</sup> )
- Maksimalna spratnost objekta:  
3 etaže
- Broj stambenih jedinica:  
4

### Visinska regulacija

U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta:

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

### Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Optimalni normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

- stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 10 pm;
- proizvodnja (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 14 pm;
- fakulteti (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 20 pm;
- poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 20 pm;
- trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 41 pm;
- hoteli i turistička naselja (na 1000 m<sup>2</sup>) -- 7 pm;
- restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 81 pm;
- za sportske dvorane, stadione i sl. ( na 100 posjetilaca) - 17 pm.

**Arhitektonsko oblikovanje objekata** – Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi autohtonom mediteranskom ambijentu. Objekte treba oblikovati u skladu sa lokalnim formama, bojama i materijalima, i uopšte sa pejzažom. Arhitektonsko oblikovanje objekata može biti u duhu savremenih arhitektonskih struja, a može se bazirati na interpretaciji (ne i citiranju!) tradicionalnih formi.

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

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

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

Objekte projektovati na terasama koje prate izohipse.

Važan elemenat ambijenta su suvozidi koji daju posebnu atraktivnost i prepoznatljivost ovom predjelu i iste je potrebno inkorporirati u buduća rješenja.

Preporučuje se upotreba kamena prilikom oblikovanju otvora ("pragova"), krovnih vijenaca i horizontalnih krovnih žljebova. Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim uslovima, uz osiguranje otvora za atraktivne vizure.

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

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

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

**Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DSL-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;**

**Napomena:**

**Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17)** je stupio 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 – Direktorat 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.

**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)**

**PRILOZI:**

• **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

- Izvodi iz DSL-a »Sektor 1« (»Sl. list CG«, br. 062/18) za zonu C, i to:
  - Planirana namjena površina-
  - Plan parcelacije -
  - Plan regulacije i nivelacije –
  - Koordinate tačaka parcele i G.L.
  - Plan hidrotehničke infrastrukture-
  - Plan elektroenergetske infrast.-

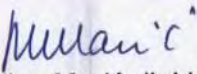
• **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**

- Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-2055/19 od 09.07.2019. godine.
- Rješenje o konzervatorskim uslovima za UP144, izdata od Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor, br. UP-05-444/2019 od 17.09.2019.g.

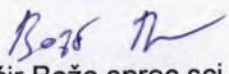
• **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**

- Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 5892 K.O. Sutorina, broj:706/2019 od 16.07.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br. 1264 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-11368/2019 od 02.07.2019. godine, kojim se dokazuje da je Pantelić Boris vlasnik 1/1 na kat. parceli br. 5892 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 832m<sup>2</sup>, u naravi Pašnjak 1. klase, sa teretom morsko dobro i maloljetsvo.

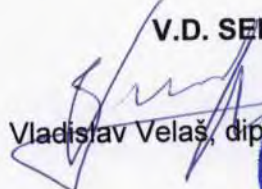
**Samostalna savjetnica I**

  
Arh. Milica Marić dipl.ing.

**Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata:**

  
Bećir Božo sprec.sci.građ.

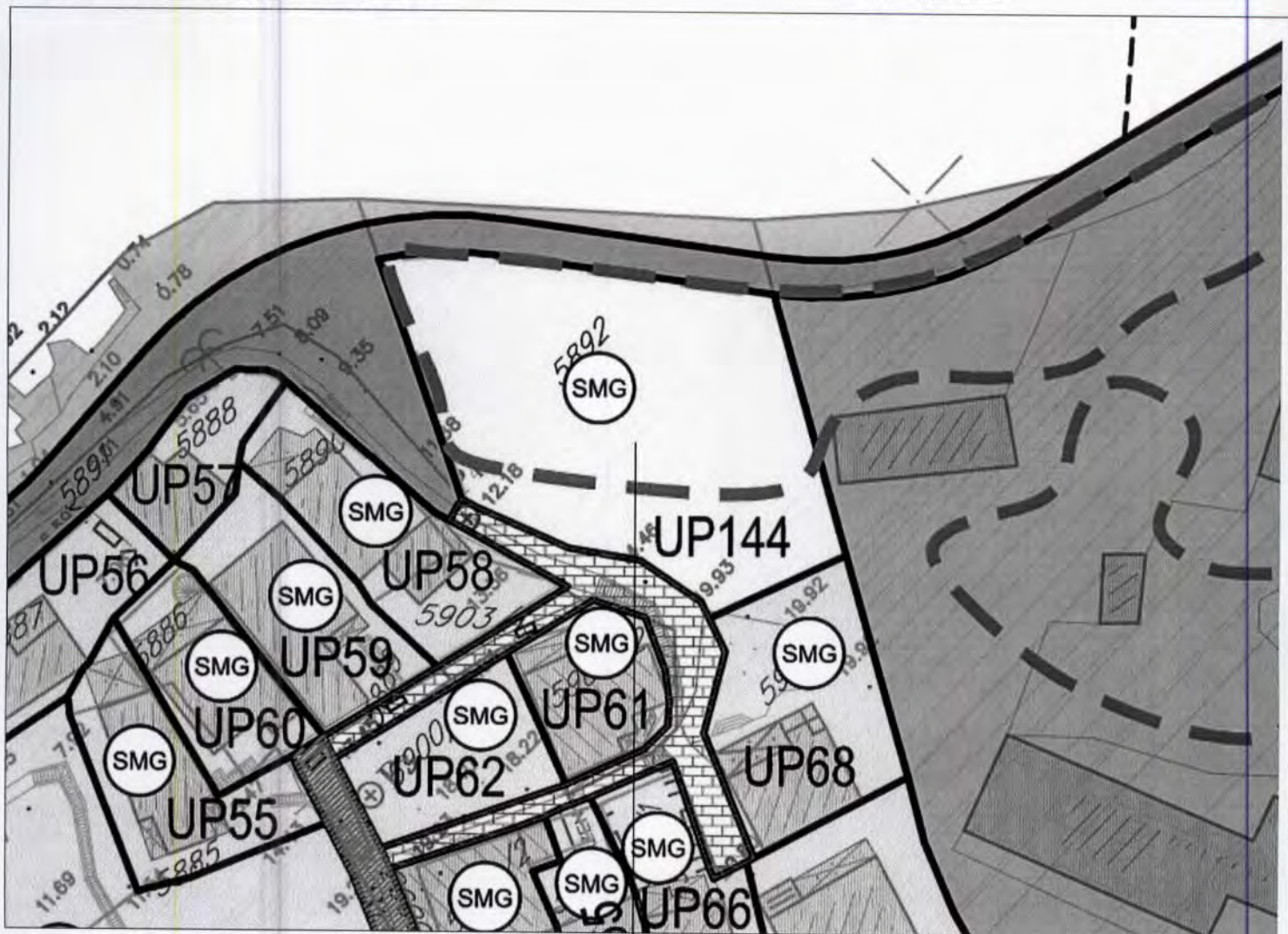
**V.D. SEKRETARA**

  
Vladislav Velaš, dipl.ing.geod.



**Dostaviti:**

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje;
- Arhivi.



UP 144 k.p. 5892 KO Sutorina

LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE

postojeće planirano  
 (SMG) (SMG) STANOVANJE MALIH GUSTINA

POVRŠINE ZA TURIZAM

postojeće planirano  
 (T1) (T1) HOTEL  
 postojeće planirano  
 (T2) (T2) TURISTIČKO NASELJE  
 postojeće planirano  
 (NT) (NT) LUKA NAUČIKOG TURIZMA

POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

postojeće planirano  
 (CD) (CD) CENTRALNE DJELATNOSTI

POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

postojeće planirano  
 (OE) (OE) OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUK  
 postojeće planirano  
 (OH) (OH) OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE



Herceg Novi, jul , 2019.god.

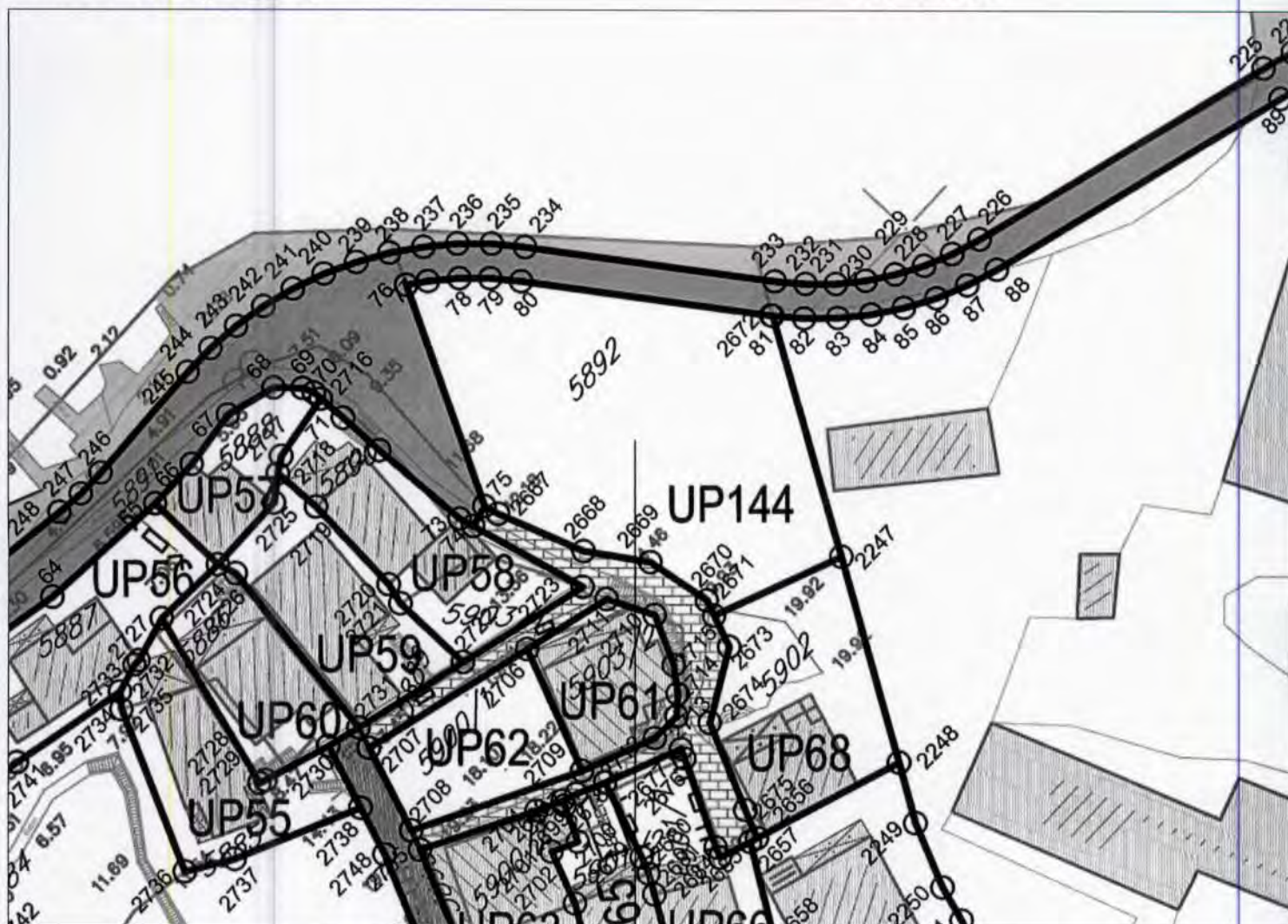
SAMOSTALNI SAVJETNIK

*Gojko Mitrović*

arh. Gojko Mitrović, spec.scj.







UP 144 k.p. 5892 KO Sutorina



Herceg Novi, jul, 2019.god.

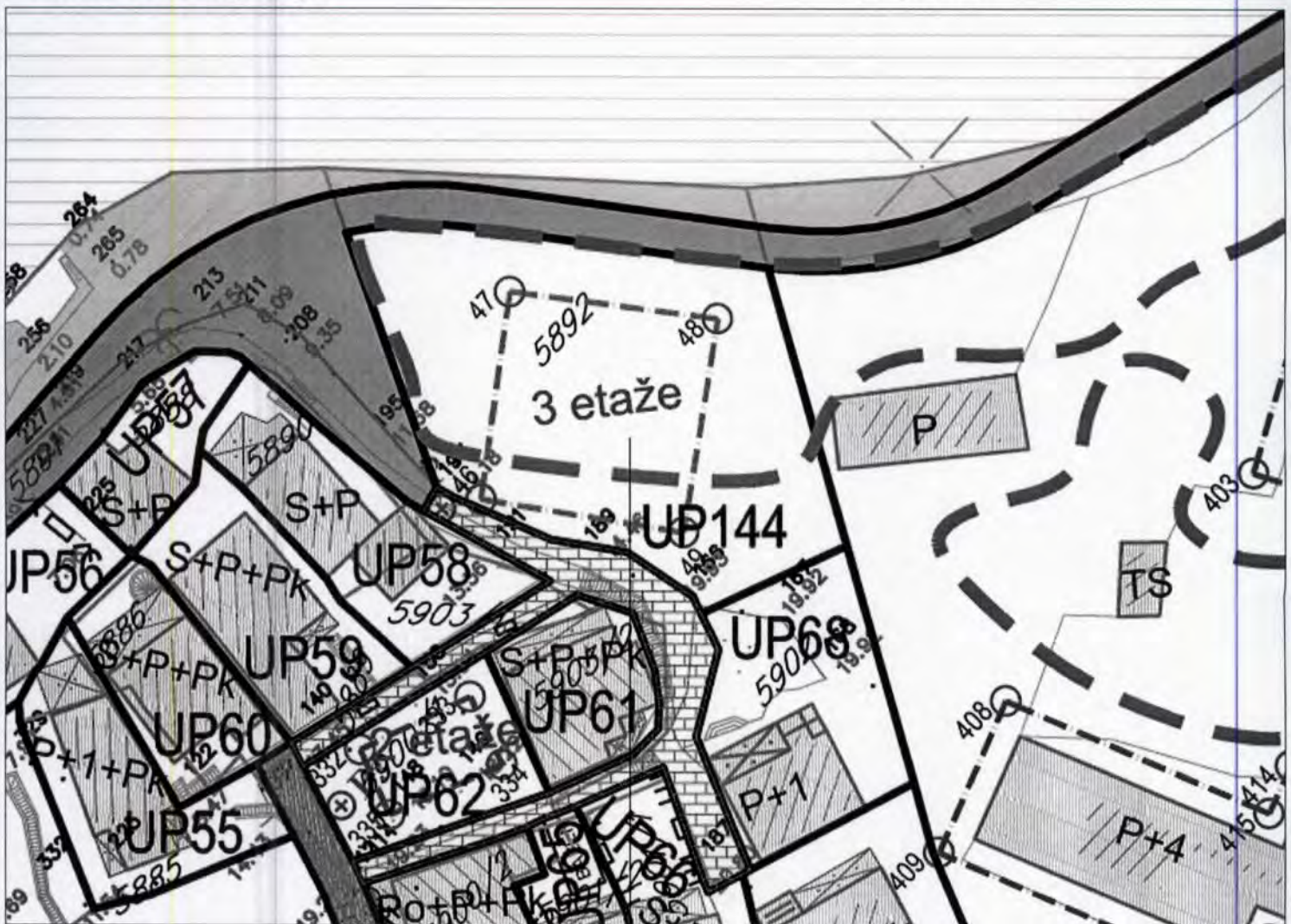
**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

*Gojko Mitrović*  
 arh. Gojko Mitrović, spec.stc.



**LEGENDA:**

	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	POSTOJEĆA SPRATNOST
	MAKSIMALNA PLANIRANA SPRATNOST /broj nadzemnih etaža/
	MAKSIMALNO DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA /apsolutna visina/
	GRADEVINSKA LINIJA
	GRADEVINSKA LINIJA U ZONI VRIJEDNOG ZELENILA
	REGULACIONA LINIJA
	VISINSKE KOTE - NIVELACIJA
	REGULACIONE KOTE
<b>PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE</b>	
	ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
	POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA
	GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBR.
	POTENCIJALNI ARHEOLOŠKI LOKALITETI
	GRANICA / ZONA OBUHVATA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA I



UP 144 k.p. 5892 KO Sutorina



Herceg Novi, jul , 2019.god.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

*La Murić*  
 arh. Gojko Mitrović, spec.sci.



**LEGENDA:**

	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP21	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	POSTOJEĆI OBJEKTI
P+1	POSTOJEĆA SPRATNOST
3 etaže	MAKSIMALNA PLANIRANA SPRATNOST /broj nadzemnih etaža/
3 etaže (+ 38 m.n.v)	MAKSIMALNO DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA /apsolutna visina/
GL1=GL2	GRAĐEVINSKA LINIJA
GL1=GL2	GRAĐEVINSKA LINIJA U ZONI VRIJEDNOG ZELENILA
RL	REGULACIONA LINIJA
±1.80	VISINSKE KOTE - NIVELACIJA
±0	REGULACIONE KOTE
<b>PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE</b>	
	ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
5	POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA
	GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBR
	POTENCIJALNI ARHEOLOŠKI LOKALITETI
	GRANICA / ZONA OBUHVATA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA I

List : Koordinate tacaka

KOORDINATE TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA

75	6542857.38	4699210.36
76	6542866.90	4699228.34
77	6542868.42	4699227.20
78	6542870.42	4699225.40
79	6542872.25	4699223.43
80	6542873.89	4699221.30
81	6542886.59	4699203.28
2667	6542857.72	4699209.01
2668	6542860.36	4699201.38
2669	6542863.60	4699196.51
2670	6542864.54	4699190.68
2671	6542864.01	4699189.29
2247	6542875.27	4699184.70

KOORDINATE TAČAKA GRAĐEVINSKE LINIJE

46	6542859.00	4699207.31
47	6542871.98	4699216.35
48	6542881.18	4699203.45
49	6542867.58	4699194.41

UP 144 k.p. 5892 KO Sutorina



Herceg Novi, jul , 2019.god.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

*La* *Mitrović*  
arh. Gojko Mitrović, spec.sci.





UP 144 k.p. 5892 KO Sutorina



Herceg Novi, jul , 2019.god.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

*Gojko Mitrović*

arh. Gojko Mitrović, spec. sol.



**LEGENDA:**

**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

**VODOVOD**

- POSTOJEĆI VODOVOD
- - - POSTOJEĆI VODOVOD KOJI SE UKIDA
- ..... PLANIRANI VODOVOD

**FEKALNA KANALIZACIJA**

- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- ..... POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA KOJA SE UKIDA
- ..... PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA

—▶ SMJER ODVOĐENJA

**ATMOSFERSKA KANALIZACIJA**

- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
  - ..... PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- ▶ SMJER ODVOĐENJA



UP 144 k.p. 5892 KO Sutorina



Herceg Novi, jul , 2019.god.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

*Gojko Mitrović*

arh. Gojko Mitrović, spec.soj.



**LEGENDA:**

**ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA**

**TS** POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA

**TS** PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA

**I** 10 KV RASKLOPNO POSTROJENJE

— POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV KOJI SE UKIDA

— POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV

- - - - - PLANIRANI ELEKTROVOD 35 KV

- - - - - PLANIRANI ELEKTROVOD 10 KV


**VODOVOD I KANALIZACIJA**  
 DOO  
 85340 Herceg Novi  
 Put 10. Hercegovačke brigade 3.  
 Žiro račun HB: 520-4254-94  
 CKB: 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.vodovodhnovl.com.me

ЦРНА ГОРА  
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
 ХЕРЦЕГ НОВИ  
 16-09-2019  
 Број: 02-3-350-UPI-713/2019-1/2

Број	Датум	Прилог	Вриједност

Broj:05-2055/19  
 Herceg Novi, 09.07.2019.god.

ОПШТИНА HERCEG NOVI  
 Секретаријат за просторно planiranje и изградњу  
 PANTELIĆ BORIS

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-2055/19 od 25.06.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 5892 k.o. Sutorina, koji se pred Sekretariјatom vodi pod broјem 02-3-350-UPI-713/2019 od 21.06.2019.god, konstatuje se:

- ❖ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN min 25 mm (unutrašnji prečnik) sa cjevovoda DN 32 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ❖ 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) kao i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ❖ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orjentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu mrežu.

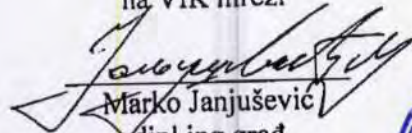
**NAPOMENA:**

**Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine (parcele).**

Dostavljeno:

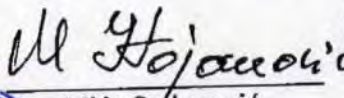
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoј službi
- arhivi

Referent za priključke  
na VIK mreži

  
 Marko Janjušević  
 dipl.ing.grad.

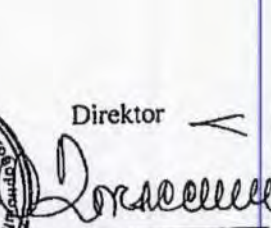


Tehnički rukovodilac

  
 Mića Stojanović  
 dipl.ing.grad.



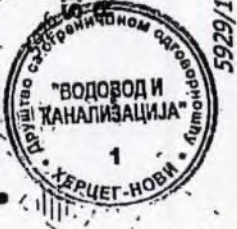
Direktor

  
 Mr Olivera Doklešić  
 dipl.ing.grad.

7871



13.09.2019.





Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Херцег Нови

19-09-2019			
Број:	Редни број:	Пр. зг:	Јединица:
02-3-350-UP-I	UP-I	19/2019	1/3

Adresa: Njegoševa bb,  
81250 Cetinje, Crna Gora  
tel: +382 41 232 153  
fax: +382 41 232 153  
www.uzkd@t-com.me

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor

Br: UP-05-444/2019

Datum, 17-09-2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi, akt broj broj UP/I-05-444/2019 za izdavanje Konzervatorskih uslova za potrebe izrade Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na lokaciji UP 144 koja se sastoji od katastarske parcele 5892 KO Sutorina, u zahvatu DSL "Sektor 1 Rt Kobila – Njivice – Ušće Sutorine", urbanistička zona B a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

### RJEŠENJE

**o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na lokaciji UP 144 koja se sastoji od katastarske parcele 5892 KO Sutorina, u zahvatu DSL "Sektor 1 Rt Kobila – Njivice – Ušće Sutorine", urbanistička zona B**

- Gradnju objekata predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje obliku parcele i karakteristikama naslijeđene urbanističke matrice naselja Sutorine, terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja;
- U arhitektonskom oblikovanju primijeniti jednostavne nenametljive forme;
- U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora. (isključuju se boje koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture);





- Hortikulturalno uređenje parcele predvidjeti po uzoru na rješenja zastupljena u tradicionalnoj stambenoj arhitekturi Herceg Novog, sa očuvanjem razvijenih stabala u obalnom dijelu parcele kao tampon zona.
- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

### Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, opštine Herceg Novi, obratio se Upravi za zaštitu kulturnih dobara zahtjevom br. 02 – 3 – 350 - UP I – 713/2019 od 07.08.2019. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na lokaciji UP 144 koja se sastoji od katastarske parcele 5892 KO Sutorina, u zahvatu DSL "Sektor 1 Rt Kobila – Njivice – Ušće Sutorine", urbanistička zona B. Nakon uvida na terenu, uvida u Stručni izvještaj kao i uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sljedeće:

- U okviru poglavlja - *OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA*, Državne studije lokacije "Sektor 1" navedeno je sljedeće:

"Za područje zahvata DSL-a "Sektor 1-Rt Kobila-Njivice- Ušće Sutorine" obavezujuća je izrada Procjene uticaja na baštinu u skladu sa Izmjenama i dopunama Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno –istorijskog područja Kotora, čl 18 i 18 a, kojom će biti precizno definišani i preispitani urbanistički parametri i kapaciteti dati u poglavlju *Analitički podaci* kao i na grfičkim priložima, *Plan parcelacije* i *Plan regulacije i nivelacije*.

- Izradi projektne dokumentacije treba da prethodi izrada Procjene uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu (HIA - Heritage Impact Assessment).
- Procjenu uticaja treba raditi za tri urbanističke zone, za zonu A, B i C.

U okviru istog poglavlja takođe se napominje da su predmetnim planom predloženi maksimalni urbanistički parametri, a konačne gabarite rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih objekata će utvrđivati Uprava za zaštitu kulturnih dobara na osnovu rezultata Procjena uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu.

- Predmetni prostor u obuhvatu Državne studije lokacije "Sektor 1" - Rt Kobila - Njivice - ušće Sutorine", Zona B nalazi se u južnom dijelu KO Sutorina, na samoj obali izgrađenog dijela lijeve obale ulaza u Bokotorski zaliv koji čini integralni dio Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog



na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Opisani prostor predstavlja neizgrađenu zelenu površinu na samoj obali, zapadno od Hotelskog kompleksa u Njivicama;

- U okviru Zone B, Državne studije lokacije "Sektor 1" - Rt Kobila - Njivice - ušće Sutorine", nalazi se naseljska struktura sa privatnim stambenim zgradama, Turističkim naseljima i hotelskim kompleksom u njenom južnom dijelu.
- Shodno nacrtu urbanističko – tehničkih uslova za UP 144 se sastoji od k.p. 5892, KO Sutorina, predmetna parcela površine 718,01m<sup>2</sup>, planirana je kao površina za stanovanje male gustine. Shodno navedenom može se zaključiti da će se planirana gradnja na predmetnoj urbanističkoj parceli uklopiti u postojeću urbanističku matricu naselja Sutorine, te se može zaključiti, da izradi projektne dokumentacije, nije potrebno da predhodi izrada Procjene uticaja planiranog objekata na prirodnu i kulturnu baštinu.

Imajući u vidu gore navedeno, a radi očuvanja urbanističkih, kulturnih i prirodnih vrijednosti predmetnog prostora koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora za potrebe izrade Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na lokaciji UP 144 koja se sastoji od katastarske parcele 5892 KO Sutorina, u zahvatu DSL "Sektor 1 Rt Kobila – Njivice – Ušće Sutorine", urbanistička zona B, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu. 103. Stav. 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Na osnovu navedenog, rješeno je kao u izreci.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture na Cetinju u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara- Područna jedinica Kotor.

Obrađivač:  
Sofija Hajrizaj, arh.

Dostavljeno:  
Naslovu





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-11368/2019  
Datum: 02.07.2019.  
KO: SUTORINA

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

## LIST NEPOKRETNOSTI 1264 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
5892		21 98		NJIVICE	Pašnjak 1. klase KUPOVINA		832	1.00
Ukupno							832	1.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0810993771211	PANTELIĆ DUŠAN BORIS 7JULA 2 LJIG LJIG Ljig	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava	
5892			1	Pašnjak 1. klase		Morsko dobro	
5892			2	Pašnjak 1. klase	05/12/2006	Maloljetstvo PANTELIĆ BORISA IZ LJIGA.	

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

*(Signature)*  
MIRJANA RADOŠIĆ



n i vrijeme: 02.07.2019. 13:10:32



# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио:



*Ђујић*